



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

**Ricognizione del PRG vigente: la capacità edificatoria
residua dei piani attuativi non attuati**

- Piano particolareggiato del Centro Città
- Piano particolareggiato del Centro direzionale della Stazione
- Piano particolareggiato di Romagnano
- Piano particolareggiato di Ronchi-Poveromo
- Piano particolareggiato di Ricortola-Casone-Partaccia
- Piano particolareggiato del Centro direzionale Z.I.A.
- Piano particolareggiato dei Tinelli
- Piano particolareggiato del Casellotto
- Piani particolareggiati delle zone artigianali

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

Maggio 2012

Indice

| | |
|---|----|
| PREMESSA..... | 5 |
| I PIANI ATTUATIVI OGGETTO DI VALUTAZIONE | 5 |
| PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO CITTA' | 7 |
| PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DIREZIONALE DELLA STAZIONE | 9 |
| PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ROMAGNANO..... | 11 |
| PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RONCHI POVEROMO..... | 13 |
| PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RICORTOLA-CASONE-PARTACCIA | 17 |
| PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DIREZIONALE Z.I.A. | 21 |
| PIANO PARTICOLAREGGIATO DI TINELLI | 23 |
| PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CASELLOTTO..... | 25 |
| PIANI PARTICOLAREGGIATI DELLE ZONE ARTIGIANALI..... | 27 |

PREMESSA

Il Comune di Massa è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione di G.R.T. n. 10603 del 20.10.1980 nonché di Piano Regolatore del Consorzio Zona Industriale Apuana approvato con deliberazione di G.R.T. n. 821 del 06.02.1980 e successiva variante approvata con deliberazione di Giunta Regionale n. 3464 del 19.04.1995.

In alcuni ambiti territoriali i suddetti strumenti urbanistici rimandano l'attuazione delle previsioni edificatorie ad una più puntuale definizione di dettaglio attraverso la redazione di uno specifico piano attuativo. Lo stesso è previsto in relazione ad alcune destinazioni di zona, precisamente per le "Zone direzionali" e le "Zone industriali marmifere e zona artigianale". I piani attuativi che lo strumento urbanistico generale prevede sono i seguenti:

- Piano particolareggiato del Centro Città
- Piano particolareggiato di Romagnano
- Piano particolareggiato di Ronchi-Poveromo
- Piano di lottizzazione del Centro turistico alberghiero
- Piano particolareggiato di Ricortola-Casone-Partaccia
- Piano particolareggiato Marina Centro
- Piano particolareggiato del Centro direzionale zona industriale apuana
- Piano particolareggiato dei Tinelli
- Piano particolareggiato del Casello
- Piano di lottizzazione ex Dalmine
- Piano di lottizzazione ex Resine
- Piano di lottizzazione ex Azoto
- Piano particolareggiato del Centro direzionale della Stazione
- Zone industriali marmifere e zona artigianale
- Piano particolareggiato dell'Arenile

Tra questi quelli già convenzionati, attuati od in fase di avanzata attuazione sono i piani di lottizzazione ex Dalmine, ex Resine, ex Azoto, del Centro turistico alberghiero ed il piano particolareggiato di Marina Centro ed il piano particolareggiato dell'arenile. Il piano del Centro direzionale zona industriale apuana, il piano del Casello e quello di Ricortola-Bondano-Partaccia pur approvati sono decaduti senza che venissero completate le relative previsioni. Invece i piani che il Comune non ha mai approvato sono quelli del Centro Città, di Romagnano, di Ronchi-Poveromo e dei Tinelli. Largamente inattuati sono anche i piani per le zone direzionali e per le zone industriali marmifere e artigianali.

Il piano particolareggiato dell'arenile è stato approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 60 del 3/8/1999 e prevedeva una morfologia di approvazione distinta in tre fasi di cui è stata completata soltanto la prima relativa alla riqualificazione degli stabilimenti balneari. Le successive due fasi avrebbero dovuto interessare gli aspetti legati alla viabilità e alle attrezzature di servizio, ma sono rimaste solo a livello d'intenzione e quindi non valutabili.

L'attuale configurazione del PRG prevede anche una serie di piani di recupero - centro storico e frazioni montane - che sono stati oggetto di indagini conoscitive e proposte progettuali, ma che ad eccezione di Forno e Borgo del Ponte non sono mai stati approvati. Trattandosi di piani di recupero che

non prevedono l'inserimento di nuovi insediamenti, ma riqualificano semplicemente le situazioni di fatto non rientrano nel presente documento.

Il Comune, anche in assenza di piano attuativo, fino all'entrata in vigore del DPR n. 380/2001, ha comunque rilasciato numerose 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. L'art. 9 del DPR n. 380/2001 ha chiarito definitivamente la materia limitando gli interventi edilizi a quelli che non superano la categoria della ristrutturazione edilizia.

I PIANI ATTUATIVI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Il presente documento costituisce un approfondimento ai fini di una eventuale riconferma del dimensionamento derivante da piani attuativi non attuati in vigore del PRG. Tale valutazione è effettuata nel rispetto dell'art. 36 comma 1 del PIT. E' da evidenziare che, tranne che per i piani attuativi già convenzionati, la riconferma del dimensionamento è solo una ipotesi possibile, poiché il Regolamento urbanistico ne valuterà l'effettiva possibilità di attuazione o di superamento e di reale dimensionamento. Prova ne è che il PS ha imposto una salvaguardia sulle previsioni del vigente PRG, prevedendo la sospensione degli interventi di nuova edificazione su aree completamente libere e di ristrutturazione urbanistica (art. 150, comma 4, lettera b, della disciplina di Piano), ivi comprese quelle incluse nei piani attuativi non approvati, ad eccezione di quelli all'interno della Z.I.A. e di quelli relativi al Piano di recupero delle strutture ricettive alberghiere.

L'analisi che segue, riguardante i piani attuativi previsti dal vigente PRG ma mai approvati o decaduti e non completamente attuati, scaturisce dagli incontri con gli uffici regionali e provinciali e dalle valutazioni della Conferenza Paritetica Interistituzionale, ma non presuppone la loro riconferma nello Strumento di Governo del Territorio.

I piani attuativi oggetto di valutazione riguardo la capacità edificatoria residua sono i seguenti:

- Piano particolareggiato del Centro Città
- Piano particolareggiato del Centro direzionale della Stazione
- Piano particolareggiato di Romagnano
- Piano particolareggiato di Ronchi-Poveromo
- Piano particolareggiato di Ricortola-Casone-Partaccia
- Piano particolareggiato del Centro direzionale zona industriale apuana
- Piano particolareggiato dei Tinelli
- Piano particolareggiato del Casello
- Zona artigianale

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO CITTA'

Localizzazione e caratteri generali

L'ambito interessato dal Piano Particolareggiato si concretizza sostanzialmente in un edificato di incoerente e disomogenea formazione, addensato sul nucleo storico della città, e che ha visto principalmente negli anni '60 il riferimento temporale del suo sviluppo.

Le polarizzazioni e gli elementi che ne individuano i limiti ed il connotato territoriale hanno come riferimento l'asse dividente della ferrovia, la stazione ferroviaria stessa, l'asse del viale della Stazione e del viale Roma e come già accennato, il nucleo storico vero e proprio. In tale contesto sono concentrate pluralità di funzioni e servizi che relazionati alla successiva espansione della città, hanno determinato l'insorgere di condizioni e problematiche di carattere insediativo ed infrastrutturale a seguito delle quali si è reso necessario il ricorso, per tale ambito, ad una progettazione urbanistica di dettaglio.

La struttura del piano particolareggiato così come originariamente adottato prevedeva la suddivisione del territorio in comparti edificatori, successivamente tradotti in lottizzazioni convenzionate. L'iter procedurale di tale strumento non si è mai concluso per cui non è stato possibile verificarne gli effetti e le ricadute.

Sintesi del procedimento di formazione del piano attuativo

Il Piano particolareggiato della zona Centro Città fu adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 127 del 18/1/1979. Sullo strumento attuativo, regolarmente pubblicato, vennero presentate delle osservazioni alle quali il Comune controdusse con deliberazione del Consiglio comunale n. 914 del 28/11/1979.

Il PPE venne regolarmente inoltrato alla Regione la quale con deliberazione n. 7152 del 28/6/1982 lo ritenne meritevole di approvazione con stralci e raccomandazioni, rinviando l'elaborato stesso al Comune per i provvedimenti di competenza. In effetti il Consiglio comunale con deliberazione n. 311 del 26/3/1985 prese in esame il provvedimento regionale, effettuando gli adempimenti e pubblicando nuovamente lo strumento con le modifiche introdotte.

Occorre rilevare che il Consiglio comunale avrebbe dovuto procedere all'esame delle osservazioni pervenute a seguito della nuova pubblicazione ed al conseguente inoltro alla Regione del piano per la definitiva approvazione, ma nel lungo periodo di tempo intercorso dalla prima adozione la situazione di fatto e di diritto dell'area subì sostanziali modifiche. Inoltre la sopravvenuta legge 47/85 con particolare riferimento all'art. 29 che obbligava i comuni a procedere alla revisione della strumentazione urbanistica mediante la redazione di una variante finalizzata al recupero urbanistico degli insediamenti abusivi entro un quadro di convenienza economica e sociale, indussero il Comune, con deliberazione consiliare n.651 del 21/3/1990, a prendere atto della intervenuta decadenza del vincolo di PRGC che prevedeva la obbligatoria redazione del piano particolareggiato e a revocare le deliberazioni consiliari n. 127/79, n. 914/79 e n. 311/85. Contestualmente alla revoca venne adottata la variante che prevedeva l'obbligatorietà di lottizzazioni convenzionate per quelle aree che il piano particolareggiato definiva comparti. La variante non ebbe seguito per cui all'attualità vigono le disposizioni dello strumento urbanistico generale.

Situazione in atto

L'ambito risulta completamente urbanizzato e caratterizzato da una pluralità di funzioni proprie dei centri cittadini. Il tessuto edilizio compatto, con prevalenza di fabbricati multipiano di altezza relativamente elevata ed edifici pubblici di grandi dimensioni, proprio della parte situata a ridosso del centro storico, man mano che ci si allontana da questo lascia il posto ad un tessuto meno coerente con tipologie edilizie più varie e spazi verdi organizzati in orti. In questa parte l'effetto città viene stemperato

dalla mancanza di un disegno urbanistico ordinatore e di una vera e propria identità urbana nonché l'insufficiente dotazione di parcheggi e verde pubblico.

Nella tabella che segue si riporta la classificazione dell'uso del suolo, secondo la codifica Corine Land Cover livello 2, con le relative superfici nonché le percentuali di queste rispetto alla superficie totale dell'area soggetta a piano attuativo. Dalla lettura della tabella emerge chiaramente l'intensa antropizzazione dell'area che registra un dato delle superfici occupate dalle zone urbanizzate che sfiora il 100%.

Uso del suolo (classificazione Corine Land Cover Livello 2)

| Descrizione | Area (mq) | Percentuale |
|--|-----------|-------------|
| 1.1 Zone urbanizzate di tipo residenziale | 414.506 | 64,3% |
| 1.2 Zone industriali, commerciali ed infrastrutturali | 216.107 | 33,5% |
| 1.4 Zone verdi artificiali non agricole | 5.159 | 0,8% |
| 2.2 Colture permanenti | 824 | 0,1% |
| 2.4 Zone agricole eterogenee | 1.657 | 0,3% |
| 3.1 Zone boscate | 26 | 0,0% |
| 3.2 Zone caratterizzate da vegetazione arbustiva e/o erbacea | 5.181 | 0,8% |
| 3.3 Zone aperte con vegetazione rada o assente | 975 | 0,2% |
| Totale | 644.435 | 100,0% |

La ricognizione sul PRG vigente e sul suo stato di attuazione

Le previsioni edificatorie per l'edilizia privata sono state attuate per circa il 91% del totale. Rimane una residua potenzialità pari ad una volumetria di 137.383 mc. Al contrario le previsioni di standard e di viabilità sono state attuate solo nella misura del 26%, determinando un contesto insediativo di non elevata qualità urbana.

Stato di attuazione del vigente PRG

| Destinazione di zona | Previsto (mq) | Residuo (mq) | Percentuale attuazione |
|---|---------------|--------------|------------------------|
| Amministrazioni centr. e loc. (direzionale) | 7.169 | 0 | 100,0% |
| Attrezzature e servizi (chiesa) | 18.069 | 6.954 | 61,5% |
| Attrezzature e servizi in genere | 3.968 | 1.856 | 53,2% |
| Attrezzature e servizi (asilo-materna) | 15.455 | 13.407 | 13,3% |
| Attrezzature e servizi (scuola elementare) | 14.490 | 5.308 | 63,4% |
| Attrezzature e servizi (scuola media) | 11.726 | 11.726 | 0,0% |
| Attrezzature e servizi (scuola sup.) | 24.582 | 9.524 | 61,3% |
| Parcheggi | 15.574 | 15.263 | 2,0% |
| Sportiva | 2.054 | 2.054 | 0,0% |
| Verde Pubblico | 80.564 | 75.411 | 6,4% |
| Viabilità | 18.254 | 15.940 | 12,7% |
| Totale | 211.905 | 157.443 | 25,7% |
| Destinazione di zona | Previsto (mc) | Residuo (mc) | Percentuale attuazione |
| Saturazione | 1.146.382 | 104.118 | 90,9% |
| Espansione | 71.810 | 33.265 | 53,7% |
| Totale | 1.218.192 | 137.383 | 88,7% |
| Centro Direzionale | 2.910 | 2.910 | 0,0% |

Vincoli e tutele

Nell'ambito in oggetto è compreso il tratto iniziale del viale Roma che congiunge il centro città alla marina e che è soggetto a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs n. 42/2004. Con Decreto Ministeriale 14 dicembre 1954 infatti il viale Roma è stato dichiarato di notevole interesse pubblico, ai sensi della legge 29 giugno 1939 n. 1497, ai fini della protezione delle bellezze naturali;

Sono inoltre presenti le seguenti salvaguardie e tutele imposte dal PS:

- Invariante strutturale della via Aurelia, nel tratto corrispondente a via Democrazia e via Puccini;
- Invariante degli spazi pubblici, spazi aggregativi, piazze e luoghi della memoria: in particolare piazza Garibaldi, piazza della Liberazione e largo Matteotti;
- Filari alberati sui viali Eugenio Chiesa, Roma e Stazione e su via Democrazia/Puccini;
- Canale d'irrigazione estense: canale di centro nel tratto che corre al di sotto del viale Eugenio Chiesa, di via Marina Vecchia e prosegue per via Poggioletto;
- Diversi edifici di notevole e di significativo valore storico/architettonico/culturale.

Conseguentemente dovranno essere rispettate le relative prescrizioni d'uso. Si vedano in particolare gli artt. 37, 39, 40, 43 e 44 della disciplina di Piano.

Pericolosità idrogeologica e rischi ambientali

Nell'area d'interesse non sono presenti particolari situazioni di pericolosità idrogeologica o rischio ambientale.

Obiettivi, indirizzi, regole prescrizioni del PS

L'area è localizzata all'interno del Sistema territoriale di pianura e dell'UTOE n. 4. Inoltre il PS prevede un Sistema funzionale degli insediamenti che include anche l'area in oggetto, in parte nel Sottosistema della città compatta ed in parte nel Sottosistema della città diffusa.

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.

Di seguito si riportano i principali obiettivi, criteri e prestazioni relative ai sistemi e sottosistemi territoriali alle UTOE.

| | 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 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; |
| | 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; |
| Sottosistema funzionale della città compatta | valorizzazione e riqualificazione percettiva delle emergenze naturali ed architettoniche analizzando ed individuando prioritariamente per esse forme di tutela; |
| | tutela dell'integrità storica delle varie emergenze e degli scenari che vengono percepiti nonché delle visuali panoramiche che li assumono come riferimento. |
| Sottosistema funzionale della città diffusa | Vedi art. 77 - Obiettivi, criteri e prestazioni generali per il Sistema funzionale degli insediamenti - che contiene gli obiettivi di ordine generale per la risorsa "città e sistema degli insediamenti". |
| | salvaguardare e riqualificare l'identità tipologica e formale degli elementi più significativi del Sottosistema; |
| | superare gli elementi di conflittualità urbanistica ed edilizia tra centri addensati e nuclei storici prevedendo interventi di riqualificazione e ricucitura del tessuto urbanistico; |

| | |
|---|--|
| | sviluppare, ove ritenuto necessario, azioni di alleggerimento e decentramento delle funzioni gravanti sul Sottosistema ed al contempo attivare le necessarie operazioni di rivitalizzazione e riqualificazione complessiva, equilibrando funzioni e servizi su centri sottodimensionati e in altri ambiti del territorio; tali azioni potranno comprendere anche vere e proprie operazioni di trasferimento di contenitori di funzioni in ambiti contermini, allo scopo di decongestionare ed alleggerire il nucleo storico interessato, di reperire gli opportuni standard e dotazioni di servizi accessori a tali funzioni e, allo stesso tempo, rivitalizzare e riprogettare il tessuto urbano di talune periferie della città. |
| | ai fini di una riqualificazione complessiva del sottosistema il RU prevede, inoltre, interventi volti all'eliminazione degli elementi incongrui e al recupero di quelli degradati con ripristino del tessuto connettivo e di relazione, con inserimento di spazi di aggregazione sociale, verde pubblico, ed elementi di riqualificazione architettonica e di arredo urbano |
| 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; |
| | 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. | |
| UTOE n. 4 - Centro città | decentramento di poli di attrazione (scuole ed uffici pubblici) che sono alla fonte delle principali problematiche di congestionamento della mobilità |
| | riqualificazione del tessuto urbanistico mediante la ricucitura dell'edificato di recente formazione con il consolidato nucleo storico. |
| | riqualificazione dell'area della Stazione per la quale il PS promuove l'attuazione del PII quale elemento anticipatore del RU. |
| | possono essere realizzate nuove volumetrie, prevalentemente destinate ad uso residenziale e a negozi di vicinato, purché finalizzate al superamento delle condizioni di disagio ed al miglioramento complessivo della qualità architettonica ed urbanistica |

Valutazione di sostenibilità

Considerate le caratteristiche peculiari della zona, la situazione in atto e le disposizioni del PS che incidono sull'area, si ritiene che le residue potenzialità edificatorie del vigente PRG possano essere attuate solo all'interno di un quadro di interventi volti al superamento delle condizioni di degrado urbanistico e all'equilibrata distribuzione e localizzazione delle funzioni, che possono comportare anche operazioni di ristrutturazione urbanistica e/o un ridimensionamento delle volumetrie stesse. La definizione di un tale quadro di interventi può essere attuata sulla base di una preventiva e approfondita analisi dell'ambito territoriale ed in un contesto decisionale che può essere esercitato solo in sede di formazione di un atto di governo del territorio coerente con le disposizioni del PS. In questa prospettiva sarà anche valutata la reale necessità di procedere ancora attraverso piano attuativo o, con strumenti più diretti associati all'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica. Ragione per cui il PS ha imposto una salvaguardia sulle previsioni del vigente PRG, prevedendo la sospensione degli interventi di nuova edificazione su aree completamente libere e di ristrutturazione urbanistica (art. 150, comma 4, lettera b, della disciplina di Piano).

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DIREZIONALE DELLA STAZIONE

Localizzazione e caratteri generali

Il Piano particolareggiato del Centro direzionale della Stazione è riferito a due aree localizzate ai lati della Stazione ferroviaria, strette tra il tracciato ferroviario e l'asse di via Carducci-via Pellegrini. Una pressoché inedita ed inutilizzata costituisce un evidente elemento di degrado urbano; l'altra è connotata da un'edificazione intensa ma incoerente per funzioni, tipologia ed immagine architettonica.

Sintesi del procedimento di formazione del piano attuativo

Il piano attuativo relativo al Centro direzionale della Stazione non si è mai stato concretizzato né è mai stato avviato alcun procedimento di formazione.

Situazione in atto

L'area posta verso Carrara rappresenta un vuoto urbano costituito da un piazzale in disuso e da aree rimaneggiate di ex depositi di marmi. Solo al margine di via Carducci sono presenti un condominio ed un basso fabbricato per attività commerciali. Al contrario l'area verso Viareggio è occupata da vari edifici realizzati in ambiti temporali anche molto lontani, con diverse funzioni e tipologie che restituiscono nel complesso un'immagine frammentata e di non elevato valore architettonico. L'uso del suolo è classificabile interamente tra le zone urbanizzate di tipo residenziale.

Uso del suolo (classificazione Corine Land Cover Livello 2)

| Descrizione | Area (mq) | Percentuale |
|---|---------------|---------------|
| 1.1 Zone urbanizzate di tipo residenziale | 21.453 | 100,0% |
| Totale | 21.453 | 100,0% |

La ricognizione sul PRG vigente e sul suo stato di attuazione

Le previsioni edificatorie del vigente PRG riguardano interamente la destinazione di "zone direzionali" di cui all'art. 27 delle norme tecniche di attuazione dove sono ammessi edifici per uffici, negozi, banche, ecc. La residua potenzialità edificatoria è di 41.450 mc pari a circa il 45% del totale previsto.

Va rilevato che le aree di cui trattasi sono ricomprese nell'ambito territoriale del Programma integrato di intervento per la riqualificazione dei comparti territoriali della Stazione e del Frigido e quindi oggetto di un procedimento di variante al PRG. Tale programma, adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 77 del 3/8/2009, prevede, fra l'altro, una complessiva riorganizzazione urbanistica della zona per reperire vaste aree di parcheggio, un adeguato terminal del servizio pubblico su gomma ed una riorganizzazione dell'accessibilità alle diverse direttrici di mobilità.

Stato di attuazione del vigente PRG

| Destinazione di zona | Previsto (mc) | Residuo (mc) | Percentuale attuazione |
|----------------------|---------------|---------------|------------------------|
| Centro Direzionale | 75.085 | 41.450 | 44,8% |
| Totale | 75.085 | 41.450 | 44,8% |

Vincoli e tutele

Nell'area non si rilevano vincoli sovraordinati se non per quanto riguarda il rispetto ferroviario nella fascia immediatamente a ridosso della ferrovia. Il PS non impone particolari salvaguardie o tutele.

Pericolosità idrogeologica e rischi ambientali

Gli studi geologici, geomorfologici ed idraulici allegati al quadro conoscitivo del PS non hanno evidenziato fenomeni di pericolosità idrogeologica o di rischio ambientale.

Obiettivi, indirizzi, regole prescrizioni del PS

L'area è localizzata all'interno del Sistema territoriale di pianura e dell'UTOE n. 4. Inoltre il PS prevede un Sistema funzionale degli insediamenti che include anche l'area in oggetto precisamente nel Sottosistema della città diffusa.

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.

Di seguito si riportano i principali obiettivi, criteri e prestazioni relative ai sistemi e sottosistemi territoriali alle UTOE.

| | 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 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; |
| | 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; |
| Sottosistema funzionale della città diffusa | valorizzazione e riqualificazione percettiva delle emergenze naturali ed architettoniche analizzando ed individuando prioritariamente per esse forme di tutela; |
| | tutela dell'integrità storica delle varie emergenze e degli scenari che vengono percepiti nonché delle visuali panoramiche che li assumono come riferimento. |
| | Vedi art. 77 - Obiettivi, criteri e prestazioni generali per il Sistema funzionale degli insediamenti - che contiene gli obiettivi di ordine generale per la risorsa "città e sistema degli insediamenti". |
| UTOE n. 4 Centro città | 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 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; |
| UTOE n. 4 Centro città | riqualificazione dell'area della Stazione per la quale il PS promuove l'attuazione del PII quale elemento anticipatore del RU |
| | possono essere realizzate nuove volumetrie, prevalentemente destinate ad uso residenziale e a negozi di vicinato, purché finalizzate al superamento delle condizioni di disagio ed al miglioramento complessivo della qualità architettonica ed urbanistica |
| | la riduzione al minimo della previsione di nuove volumetrie privilegiando azioni di recupero e riqualificazione; |
| | 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; |
| UTOE n. 4 Centro città | 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. |
| | |

| | |
|--|---|
| | riqualificazione del tessuto urbanistico mediante la ricucitura dell'edificato di recente formazione con il consolidato nucleo storico. |
| | possono essere realizzate nuove volumetrie, prevalentemente destinate ad uso residenziale e a negozi di vicinato, purché finalizzate al superamento delle condizioni di disagio ed al miglioramento complessivo della qualità architettonica ed urbanistica |

Valutazione di sostenibilità

Considerate le caratteristiche peculiari della zona, la situazione in atto e le disposizioni del PS che incidono sull'area, si ritiene che le residue potenzialità edificatorie del vigente PRG possano essere attuate solo all'interno di un quadro di interventi volti al superamento delle condizioni di degrado urbanistico e all'equilibrata distribuzione e localizzazione delle funzioni, che possono comportare anche operazioni di ristrutturazione urbanistica ed una rivisitazione sia delle funzioni che delle volumetrie consentite. La definizione di un tale quadro di interventi può essere attuata sulla base di una preventiva e approfondita analisi dell'ambito territoriale ed in un contesto decisionale che può essere esercitato solo in sede di formazione di un atto di governo del territorio coerente con le disposizioni del PS. Per questo motivo il PS ha previsto uno specifico programma integrato d'intervento per la riqualificazione del comparto territoriale della Stazione oggetto di una specifica variante al vigente PRGC, anticipatrice del Regolamento Urbanistico, adottata con deliberazione di C.C. n. 77 del 3/08/2009 e di un correlato piano attuativo adottato con deliberazione di C.C. n. 78 del 3/08/200, ormai prossimi all'approvazione finale. In attesa del quale vige la salvaguardia di cui all'art. 150, comma 4, lettera b, della disciplina di Piano che prevede la sospensione degli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione su aree completamente libere.

Per maggiori informazioni riguardo ai contenuti del programma integrato e ai relativi processi di valutazione si rimanda all'apposito documento dedicato al Programma integrato di intervento per la riqualificazione dei comparti territoriali della Stazione e del Frigido.

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ROMAGNANO

L'area interessata dal piano particolareggiato è situata in zona pianeggiante, tra la via Aurelia e le colline del Candia. Si tratta di un'area di recente formazione a tessuto discontinuo, formato quasi esclusivamente da fabbricati residenziali mono e bifamiliari e sviluppatosi sulle matrici viarie originarie che dall'Aurelia si dipanano verso la fascia collinare seguendone il contorno.

L'insediamento costituisce un'aggiunta al villaggio di Romagnano, il quale, nato in base ad una precisa volontà pianificatoria contestualmente ed in funzione della Zona industriale apuana, assume uno specifico connotato di valore storico ed urbanistico quale villaggio operaio novecentesco, riconosciuto da PS che lo include nell'invariante strutturale degli insediamenti residenziali contestuali alla Zona Industriale Apuana (art. 43 della disciplina di Piano).

Sintesi del procedimento di formazione del piano attuativo

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 129 del 18/1/1979 fu adottato il Piano Particolareggiato esecutivo della Zona Romagnano e con deliberazione n. 916 del 28/11/1979 furono esaminate e controdedotte le osservazioni pervenute. Lo strumento fu inoltrato alla Regione, la quale con deliberazione di Giunta n. 12514 del 2/11/1981 ritenne il piano meritevole di approvazione con stralci e raccomandazioni, rinviando pertanto l'elaborato stesso al Comune per i provvedimenti di competenza. Il Comune con deliberazione n. 84 del 29/1/1985, preso in esame il provvedimento regionale, assunse i provvedimenti di competenza e ripubblicò lo strumento.

Il Comune, considerando il lungo periodo di tempo intercorso dalla prima adozione dello strumento urbanistico, la situazione di fatto e di diritto sul territorio sostanzialmente modificatasi e la sopravvenuta legge 47/85, con particolare riferimento all'art. 29 che obbligava i comuni a procedere alla revisione della strumentazione urbanistica mediante la redazione di una variante finalizzata al recupero urbanistico degli insediamenti abusivi entro un quadro di convenienza economica e sociale, ritenne, con atto del Consiglio comunale n. 506 del 17 marzo 1990 di revocare le deliberazioni consiliari n. 129/79, n. 916/79 e n. 84/85, per cui all'attualità vigono le sole disposizioni del vigente PRGC.

Situazione in atto

Come si è detto l'area si caratterizza per un tessuto insediativo discontinuo formato prevalentemente da villette, circondate da giardini, orti o vigneti, costruite nell'ultimo trentennio sulla preesistente viabilità podereale del tutto inadeguata alla funzione urbana. Infatti lo sviluppo edilizio non è stato correttamente sostenuto dall'adeguamento del sistema viario né dalla dotazione di standard, pertanto la debolezza infrastrutturale costituisce il principale elemento che caratterizza negativamente la zona. Di conseguenza occorre perseguire una riqualificazione del tessuto insediativo al fine di strutturare nuovi elementi per un'identità propria dei luoghi.

Nella tabella che segue si riporta la classificazione dell'uso del suolo, secondo la codifica Corine Land Cover livello 2, con le relative superfici nonché le percentuali di queste rispetto alla superficie totale dell'area soggetta a piano attuativo.

Dalla lettura della tabella emerge chiaramente l'intensa antropizzazione dell'area che registra un dato delle superfici occupate dalle zone urbanizzate che supera il 70% del totale. Il resto pari a circa il 30% è occupato sostanzialmente da aree verdi sia scoperte che arborate.

Uso del suolo (classificazione Corine Land Cover Livello 2)

| Descrizione | Area (mq) | Percentuale |
|---|-----------|-------------|
| 1.1 Zone urbanizzate di tipo residenziale | 352.621 | 62,6% |
| 1.2 Zone industriali, commerciali ed infrastrutturali | 45.588 | 8,1% |

| | | |
|---|---------|--------|
| 1.3 Zone estrattive, cantieri, discariche e terreni artefatti e abbandonati | 1.137 | 0,2% |
| 2.1 Seminativi | 33.815 | 6,0% |
| 2.2 Colture permanenti | 33.737 | 6,0% |
| 2.3 Prati stabili | 5.752 | 1,0% |
| 2.4 Zone agricole eterogenee | 39.171 | 7,0% |
| 3.1 Zone boscate | 24.107 | 4,3% |
| 3.2 Zone caratterizzate da vegetazione arbustiva e/o erbacea | 25.416 | 4,5% |
| 5.1 Acque continentali | 1.968 | 0,3% |
| Totale | 563.312 | 100,0% |

La ricognizione sul PRG vigente e sul suo stato di attuazione

Come si evince dalla tabella sottoriportata le previsioni edificatorie per la funzione residenziale sono state quasi del tutto attuate (oltre il 96%). Al contrario le previsioni di standard e di viabilità sono state del tutto disattese (0%), determinando un contesto insediativo caratterizzato da un rilevante degrado urbanistico. La potenzialità edificatoria residua è pari ad una volumetria di 7.172 mc.

Stato di attuazione del vigente PRG

| Destinazione di zona | Previsto (mq) | Residuo (mq) | Percentuale attuazione |
|--|---------------|--------------|------------------------|
| Attrezzature e Servizi | 8.300 | 8.300 | 0,00 |
| Attrezzature e Servizi (asilo-materna) | 8.223 | 8.223 | 0,00 |
| Centro Direzionale | 4.660 | 4.660 | 0,00 |
| Parcheggi | 3.986 | 3.986 | 0,00 |
| Sportiva | 22.286 | 22.286 | 0,00 |
| Verde Pubblico | 19.697 | 19.697 | 0,00 |
| Viabilità | 20.887 | 20.887 | 0,00 |
| Totale | 88.039 | 88.039 | 0,00 |
| Destinazione di zona | Previsto (mc) | Residuo (mc) | Percentuale attuazione |
| Saturazione B2 | 220.910 | 7.172 | 96,75 |
| Centro direzionale | 16.310 | 16.310 | 0,00 |

Vincoli e tutele

Nell'area non si rilevano particolari vincoli sovraordinati. Sono invece presenti le seguenti salvaguardie e tutele imposte dal PS:

- invariante della discontinuità collina/pianura, la cui linea di demarcazione segue grosso modo il tratto di perimetro lato monti del piano attuativo;
- invariante strutturale degli insediamenti residenziali contestuali alla Zona Industriale Apuana, in quanto la zona in oggetto è adiacente al villaggio operaio di Romagnano;
- la risorsa agro-ambientale dell'area DOC delle colline del Candia;

conseguentemente dovranno essere rispettate le relative prescrizioni d'uso. Si vedano in particolare gli artt. 37, e 43 della disciplina di Piano.

Pericolosità idrogeologica e rischi ambientali

L'ambito è interessato da aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata, inoltre all'interno del perimetro del piano attuativo sono state individuate due aree ASIP. Dovranno essere, pertanto, rispettate le norme del Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino Regionale Toscana Nord.

Obiettivi, indirizzi, regole prescrizioni del PS

L'area è localizzata all'interno del Sistema territoriale di pianura e dell'UTOE n. 3. Inoltre il PS prevede un Sistema funzionale degli insediamenti che include anche l'area in oggetto, in parte nel Sottosistema della città diffusa ed in parte nel Sottosistema delle aree agricole residuali.

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.

Di seguito si riportano i principali obiettivi, criteri e prestazioni relative ai sistemi e sottosistemi e alle UTOE nonché i principali obiettivi prestazionali e le regole d'uso delle invarianti strutturali rilevanti per l'area d'interesse.

| | OBIETTIVI/CRITERI/PRESTAZIONI/REGOLE |
|---|--|
| Sistema territoriale di pianura | tutela di tutti gli spazi aperti che consentono di ampliare la percezione visiva del paesaggio; |
| | 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 dell'identità degli insediamenti residenziali di Romagnano e Castagnola che assumono uno specifico connotato di valore storico ed urbanistico quali villaggi operai realizzati in funzione della zona industriale; |
| | 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; |
| Sottosistema funzionale della città diffusa | Vedi art. 77 - Obiettivi, criteri e prestazioni generali per il Sistema funzionale degli insediamenti - che contiene gli obiettivi di ordine generale per la risorsa "città e sistema degli insediamenti". |
| | 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; |
| Sottosistema funzionale delle aree agricole residuali | 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. |
| | 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; |
| | 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; |
| | individuare gli ambiti per la nuova edificazione prevedendo per essi dotazioni minimali di servizio. |
| UTOE n. 3 Mirteto-Romagnano | operare una preventiva analisi e verifica complessiva dell'assetto infrastrutturale allo scopo di individuare soluzioni migliorative di basso impatto riducendo al minimo la previsione di nuove viabilità se non a compensazione delle condizioni di fatto; |
| | riqualificazione del tessuto edilizio ed urbanistico esistente attraverso una gamma diversificata di interventi ponendo al centro delle strategie territoriali il risanamento delle condizioni di degrado incentivando la ricucitura del tessuto edilizio, nonché il recupero e la riqualificazione delle volumetrie esistenti; |
| | miglioramento della qualità ambientale e della vita con particolare riferimento alla viabilità, agli standard ed ai servizi; |
| | recupero e riqualificazione urbanistica dei villaggi tutelandone gli assetti tipologici e ripristinando adeguati elementi infrastrutturali, favorendo il recupero degli elementi identitari degli stessi. |

Valutazione di sostenibilità della residua capacità edificatoria

L'area in oggetto è caratterizzata dalla prevalente necessità di procedere ad un complessivo riassetto ed adeguamento della viabilità e ad una indispensabile realizzazione degli standard urbanistici. Le volumetrie residue possono essere attuate solo all'interno di un quadro di riqualificazione e recupero urbano che preveda la realizzazione di interventi volti al superamento delle attuali situazioni di degrado urbanistico, per la cui definizione è necessaria una preventiva ed approfondita analisi di un ambito territoriale più ampio di quello soggetto a piano attuativo; analisi che assume significato solo in sede di Regolamento urbanistico. In questa prospettiva sarà anche valutata la reale necessità di procedere ancora attraverso piano attuativo o, con strumenti più diretti associati all'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica. Il PS, in tal senso, 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, ribadendo sostanzialmente il principio della necessità prioritaria di predisporre attraverso il RU le adeguate misure localizzative e normative sul territorio ancora libero dal costruito (art. 150, comma 4, lettera b, della disciplina di Piano). Particolare rilievo assumono gli aspetti relativi al rischio idraulico di cui il Regolamento urbanistico dovrà tenere conto nella programmazione di dettaglio del territorio interessato.

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RONCHI POVEROMO

Localizzazione e caratteri generali

L'area soggetta al piano particolareggiato di Ronchi-Poveromo è ubicata a sud del territorio comunale, a ridosso della costa, tra via della Repubblica, via Stradella, via Verdi ed il confine con il comune di Montignoso. L'ambito territoriale di cui fa parte è quello della 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.

Il sottosistema è caratterizzato dalla presenza di un insediamento residenziale diffuso e di bassa densità innervato da una fitta rete di strade vicinali di piccola sezione e dal tracciato irregolare. 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. La dominante dell'area è data dalla presenza di una copertura arborea ed arbustiva di prevalente impianto antropico.

La giacitura del suolo è generalmente piana con dislivelli poco accentuati e difficilmente percepibili. Le aree 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. I terreni così come delimitati dimostrano un orientamento trasversale alla costa, evidenziando in tal modo l'originaria vocazione agricola, condizione che negli anni '50 ha subito una costante trasformazione ad uso residenziale.

Di particolare rilievo risulta il vasto spazio del campo di aviazione del Cinquale anche se all'attualità è sotto utilizzato e senza particolari ricadute sul territorio.

Sintesi del procedimento di formazione del piano attuativo

Il Piano Regolatore, adottato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 1000 del 30/9/1969 e successivamente approvato con D.M. n. 1807 del 31/3/1972, disciplinava l'area di Ronchi Poveromo con gli articoli 22, 23, 24 e 24/bis delle norme tecniche di attuazione che prevedevano un indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 0,4 mc/mq; il rapporto di copertura di 1/20; altezza massima di ml. 8,00 e il lotto minimo edificabile di superficie non inferiore a 2.000 metri.

Con il successivo Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 10603 del 20/10/1980, la zona di Ronchi-Poveromo risultava sostanzialmente sempre disciplinata dagli articoli 22, 23, 24 e 24/bis.

In ottemperanza ai contenuti normativi sopra citati e con particolare riferimento all'art. 22, il Consiglio comunale, con deliberazione n. 801 del 5/11/1981, adottava il Piano Particolareggiato di Ronchi-Poveromo mentre successivamente con deliberazione n. 194 del 28/2/1985 procedeva ad adottare una sostanziale modifica delle previsioni portando da 2000 mq a 8000 mq la superficie del lotto minimo edificabile.

Gli strumenti urbanistici sopra adottati vennero revocati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 652 del 21/03/1990 e con lo stesso atto venne adottata una nuova modifica all'art. 23 che portava a 3000 mq la superficie del lotto minimo edificabile.

La variante non completò il suo percorso procedurale e con deliberazione di Consiglio n. 129 del 4/8/1993 venne dichiarata decaduta mentre nello stesso atto, l'organo politico, adottò una modifica agli

articoli 23 e 24 delle norme tecniche di attuazione lasciando comunque invariata la soglia minima del lotto edificabile.

Occorre rilevare che l'Amministrazione rilasciò concessioni edilizie nella Zona di Ronchi Poveromo, ma nel merito venne notificata al Comune di Massa la deliberazione della Giunta Regionale n. 8088 del 25/8/1994 con la quale l'Amministrazione stessa venne invitata a presentare le proprie controdeduzioni sulla presunta e prospettata illegittimità dei provvedimenti concessori.

In conseguenza della notifica regionale, l'Amministrazione Comunale incaricò il prof. Rino Gracili di esprimere uno specifico parere e il Commissario Straordinario, con i poteri della Giunta Comunale e con deliberazione n. 1885 del 16/11/1994, fece proprio il parere stesso disponendone la sua trasmissione alla Giunta Regionale.

Si ritiene opportuno precisare che a far data dalla notifica regionale e fino ad oggi, l'Amministrazione ha sospeso, nel caso di nuova edificazione, il rilascio delle concessioni edilizie.

L'iter della variante urbanistica adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 129 del 4/8/1993 proseguì e con deliberazione di Consiglio n. 35 del 27/04/1995 vennero controdedotte le osservazioni presentate, tuttavia venne di fatto sospeso il procedimento in quanto gli atti non vennero inoltrati alla Regione per l'approvazione definitiva.

L'Amministrazione ritenne opportuno rivalutare le condizioni operative della variante e con atto di Consiglio n. 9 del 2/2/1996 adottò una nuova variante urbanistica finalizzata principalmente alla reiterazione dei vincoli imposti dal PRG vigente, decaduti per la scadenza del termine quinquennale della loro imposizione, ed all'introduzione di nuovi vincoli operando contestualmente nuove modifiche sostanziali all'aspetto progettuale e normativo dello strumento urbanistico.

Relativamente alle norme tecniche, l'art.25 disciplina gran parte delle aree di Ronchi-Poveromo fissando sempre in 3000 metri il lotto minimo edificabile.

Gli atti vennero pubblicati; le osservazioni presentate vennero controdedotte con deliberazione consiliare n. 69 del 24/7/1996 e la deliberazione stessa venne trasmessa alla Regione Toscana affinché venisse dato seguito alla definitiva approvazione dello strumento urbanistico.

Contestualmente all'adozione della variante venne anche adottato con deliberazione del Consiglio comunale n.10 del 2/02/1996 il relativo piano particolareggiato, tuttavia l'atto venne annullato per illegittimità dal Co.Re.Co.

Nei confronti del provvedimento ritenne opportuno esprimersi il Consiglio Comunale con deliberazione di n. 37 del 1/04/1996 ma indipendentemente dalle considerazioni e valutazioni sulla decisione del Co.Re.Co., l'Amministrazione procedette ad una rivisitazione complessiva del piano stesso e ad una sua nuova adozione che avvenne con deliberazione di C.C. n. 55 del 20/06/1997. Il piano particolareggiato venne inoltrato alla Regione Toscana ed effettuò il regolare periodo di deposito e di presentazione delle osservazioni ma il procedimento non ebbe conclusione rimanendo di fatto archiviato.

La Regione con deliberazione di Giunta n. 1335 del 9/11/1998 approvò la variante al PRG di Ronchi-Poveromo, adottata con deliberazione n. 9 del 2/2/1996 subordinando comunque l'approvazione stessa all'introduzione dello stralcio, delle prescrizioni e dell'invito di cui al parere espresso dalla C.R.T.A. In ottemperanza allo stralcio ed alle prescrizioni regionali, l'Amministrazione Comunale ha proceduto all'adeguamento grafico e normativo dello strumento urbanistico e con deliberazione n. 53 del 2/8/2001 ha fatto proprie le valutazioni espresse dalla Giunta Regionale provvedendo successivamente alla trasmissione degli atti alla Regione stessa.

La Regione, esaminati gli atti ha rilevato testualmente che "la variante, pur inquadrandosi nell'ambito del procedimento di controdeduzione, contiene elementi di innovazione e nuovi vincoli urbanistici che non sono mai stati sottoposti al previsto procedimento di pubblicazione-osservazione" e pertanto invitava l'Amministrazione Comunale a provvedere affinché fosse dato seguito ad una nuova

pubblicazione dello strumento stesso ed in effetti l'ufficio ha provveduto in tal senso fissando i termini del deposito e dell'accoglimento delle osservazioni.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 5/6/2004 vennero controdedotte le osservazioni presentate e la deliberazione con relativi allegati è stata trasmessa alla Regione Toscana per l'approvazione definitiva della variante.

Relativamente al lotto minimo si fa presente che dalla notifica al Comune di Massa della deliberazione di Giunta Regionale n. 8088 del 25/8/1994 venne di fatto sospeso il rilascio delle concessioni edilizie per nuova edificazione che fino al 2/2/1996 il lotto minimo edificabile era di 3000 mq e la norma faceva divieto di frazionamento a scopo edificatorio.

Dal 2/2/1996 il lotto minimo edificabile risultava di 3000 mq mentre la norma di PPE, adottato alla stessa data con deliberazione di Consiglio n. 10, all'art.16 precisava che era "consentito operare frazionamenti a scopo edificatorio, a condizione che non si alteri la condizione del lotto minimo di 3000 mq per ciascuna abitazione, e che comunque l'esistente volume rispetti gli indici di piano di cui alle presenti norme."

Con deliberazione di Consiglio comunale n. 53 del 2/8/2001 il lotto minimo edificabile risultava sempre di 3000 mq e la norma precisava testualmente che era consentito operare frazionamenti di aree edificabili, purché sia rispettata la condizione del lotto minimo edificabile di 3000 mq per ciascuna unità abitativa e che comunque l'eventuale volume esistente rispetti gli indici di fabbricabilità fissati dalle presenti norme (if massimo = 0.35 mc/mq).

Con l'ultima deliberazione n. 40 del 5/6/2004 viene sempre consentito il frazionamento delle aree fabbricabili purché sia rispettata la condizione del lotto minimo edificabile di mq 3000 per ciascuna unità abitativa in progetto e che, eventuali fabbricati preesistenti sul lotto residuo frazionato alla data di adozione della presente variante (2/2/96), insistano su di un lotto di superficie minima pari a mq 1500 e rispettino gli indici di fabbricabilità e il rapporto di copertura fissati dalle norme.

Condizione per operare il frazionamento è che risultino comunque sempre lotti non edificati di superficie minima pari a 3000 mq.

In conclusione si fa presente che la Regione Toscana, con deliberazione di Giunta n. 270 del 18/4/2006, ha approvato lo strumento urbanistico subordinando comunque la sua efficacia all'approvazione di specifico Piano Particolareggiato; all'attualità sono pertanto operative le misure di salvaguardia previste all'art.9, comma 2, del DPR 6/6/2001 n. 380.

Situazione in atto

Il tessuto urbano è rado e frammisto a spazi verdi prevalentemente 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 50% 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, dove si addensa un'edilizia prevalentemente di tipo residenziale non supportata da una adeguata viabilità e dotazione di standard.

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.

Uso del suolo (classificazione Corine Land Cover Livello 2)

| Descrizione | Area (mq) | Percentuale |
|---|-----------|-------------|
| 1.1 Zone urbanizzate di tipo residenziale | 1.352.515 | 40,3% |

| | | |
|---|-----------|--------|
| 1.2 Zone industriali, commerciali ed infrastrutturali | 374.914 | 11,2% |
| 1.3 Zone estrattive, cantieri, discariche e terreni artefatti e abbandonati | 13.328 | 0,4% |
| 1.4 Zone verdi artificiali non agricole | 52.845 | 1,6% |
| 2.1 Seminativi | 94.919 | 2,8% |
| 2.2 Colture permanenti | 6.845 | 0,2% |
| 2.3 Prati stabili | 133.304 | 4,0% |
| 2.4 Zone agricole eterogenee | 31.899 | 1,0% |
| 3.1 Zone boscate | 1.176.348 | 35,1% |
| 3.2 Zone caratterizzate da vegetazione arbustiva e/o erbacea | 109.611 | 3,3% |
| 3.3 Zone aperte con vegetazione rada o assente | 3.643 | 0,1% |
| 5.1 Acque continentali | 3.914 | 0,1% |
| Totale | 3.354.085 | 100,0% |

La ricognizione sul PRG vigente e sul suo stato di attuazione

La variante al PRG per l'area di Ronchi Poveromo approvata definitivamente con DGRT n. 270 del 18/4/2006, prevede, ai fini dell'edificazione residenziale, un tetto massimo di nuova insediabilità edificatoria di 80.000 mc, per un numero massimo di 80 lotti edificabili con superficie minima di 3.000 mq ed un indice fondiario di 0,35 mc/mq. La tipologia edilizia ammessa è quella monofamiliare. Tale previsione è ad oggi inattuata per cui costituisce interamente una potenzialità edificatoria residua del vigente PRG. Interamente inattuate risultano anche le aree per parcheggi e verde pubblico.

Stato di attuazione del vigente PRG

| Destinazione di zona | Previsto (mq) | Residuo (mq) | Percentuale attuazione |
|-----------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| Attrezzature e Servizi | 9.482 | 4.047 | 57% |
| Attrezzature scolastiche | 16.082 | 10.537 | 34% |
| Parcheggi | 26.286 | 26.286 | 0% |
| Sportiva | 275.904 | 223.550 | 19% |
| Verde Pubblico/Parco urbano | 169.951 | 169.591 | 0% |
| Viabilità | 9.166 | 4.525 | 51% |
| Attrezzature Aeroportuali | 287.486 | 87.527 | 70% |
| Totale | 794.357 | 526.063 | 34% |
| Destinazione di zona | Previsto (mc) | Residuo (mc) | Percentuale attuazione |
| Residenziali monofamiliari | 80.000 | 80.000 | 0% |

Vincoli e tutele

Nell'area si rilevano i seguenti vincoli sovraordinati:

- tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs n. 42/2004;
- vincolo idrogeologico ai sensi del RDL n. 3267/1923.

Con Decreto Ministeriale 9 giugno 1952 la fascia litoranea del comune di Massa compresa fra il Lavello ed il Cinquale, e quindi anche la zona di Ronchi-Poveromo, è stata dichiarata di notevole interesse pubblico, ai sensi della legge 29 giugno 1939 n. 1497, ai fini della protezione delle bellezze naturali. Con successivo Decreto del 10 dicembre 1953 venne effettuata una rettifica dell'originaria perimetrazione. Con Decreto Ministeriale 21 ottobre 1968 venne ulteriormente rettificata la delimitazione dell'area estendendo il limite dell'area soggetta a tutela paesaggistica verso monte in coincidenza dell'asse stradale di via Stradella.

Con Decreto Ministeriale del 25 luglio 1960 fu approvato il "piano territoriale paesistico della Riviera Versiliese, compresa nell'ambito dei comuni di Forte dei Marmi, Pietrasanta, Camaiore,

Viareggio, Massa e Montignoso” ai sensi dell’art. 5 della legge 29 giugno 1939 n. 1497. Il piano paesistico comprendeva la zona fra il fosso del Magliano e il confine tra il Comune di Massa e il Comune di Montignoso, per la profondità di metri 900 dall’asse del Viale Litoraneo, e per il tratto da questo asse al mare. Per il terreno a monte dell’asse del viale Litoraneo venne seguito, in generale, il criterio di mantenere ad esso il carattere residenziale estivo, con stradette di piccola sezione a percorso tortuoso lungo le linee di proprietà allo scopo di non diminuire la ricchezza di piante nella zona. Il piano divideva l’area in quattro fasce attribuendo ad esse criteri prescrizioni ed indici.

Pericolosità idrogeologica e rischi ambientali

Non gravano sull’area rischi di particolare valore ambientale. Unici elementi di rilievo derivano dalle condizioni legate al rischio idraulico del fosso Magliano e del fosso Poveromo che determinano la presenza di aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata. Pertanto dovranno essere rispettate le norme del Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino Regionale Toscana Nord.

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.

Obiettivi, indirizzi, regole prescrizioni del PS

L’area è localizzata all’interno del Sistema territoriale di costa e dell’UTOE n. 6 e coincide con il Sottosistema territoriale Ronchi-Poveromo.

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.

Di seguito si riportano i principali obiettivi, criteri e prestazioni relative ai sistemi e sottosistemi e alle UTOE.

| | OBIETTIVI/CRITERI/PRESTAZIONI/REGOLE |
|---|--|
| 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 |
| UTOE n. 6 Ronchi-Poveromo | tutela degli elementi di naturalità che rappresentano l’originario paesaggio agricolo e costiero |
| | 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 |

Valutazione di sostenibilità

La previsione di 80.000 mc per insediamenti residenziali è condizionata, sulla base di un necessario approfondimento del contesto ambientale e del quadro infrastrutturale, alla riqualificazione dell’area attraverso il recupero ed il rafforzamento delle caratteristiche ambientali e del valore di naturalità che trova origine da azioni antropiche. Deve essere chiaro, pertanto, che 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 e che la sostenibilità delle previsioni è subordinata al superamento delle condizioni di rischio idraulico e 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 dovrà 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.

Considerate, quindi, le caratteristiche peculiari della zona, la situazione in atto, le valutazioni effettuate dagli enti interessati nell’iter di formazione della variante al PRG approvata nel 2006 e le disposizioni del PS che incidono sull’area, si ritengono, le residue potenzialità edificatorie del vigente PRG, compatibili con il territorio, ma attuabili solo all’interno di un quadro di interventi per la cui definizione è necessaria una preventiva e approfondita analisi dell’ambito territoriale 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 nuova edificazione su aree completamente libere e di ristrutturazione urbanistica (art. 150, comma 4, lettera b, della disciplina di Piano).

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RICORTOLA-CASONE- PARTACCIA

Localizzazione e caratteri generali

L'area soggetta al piano particolareggiato di Ricortola-Casone-Partaccia è inserita in un ambito di territorio compreso tra l'asse stradale di viale Mattei, il fosso Lavello, che segna il confine con il comune di Carrara, la zona industriale apuana, nei confronti della quale l'asse autostradale dell'A12 costituisce non solo una barriera fisica, ma anche una linea di demarcazione tra due differenti modi di utilizzazione del territorio e la fascia litoranea.

La prevalente caratteristica sotto il profilo insediativo è determinata dalla presenza di vaste aree per campeggio alle quali si affianca un'edilizia residenziale con tessuto discontinuo frammista a residui squarci di verde agricolo e di aree boscate.

Sintesi del procedimento di formazione del piano attuativo

Con deliberazione di Consiglio comunale n. 124 del 18/1/1979 è stato adottato il Piano Particolareggiato Ricortola Partaccia e con successivo atto di C.C. n. 911 del 28/11/1979 sono state esaminate e controdedotte le osservazioni pervenute a seguito della sua pubblicazione.

Il Piano Particolareggiato venne inoltrato alla Regione la quale lo approvò con deliberazione di Giunta n. 13622 del 23/11/1981.

L'esigenza del Piano particolareggiato scaturiva dall'analisi socio-economica della realtà della zona interessata, analisi che poneva in relazione gli aspetti di degrado e di emarginazione dell'area con lo sviluppo edilizio e le connotazioni del territorio, eccessivamente dilatate e in molti casi amorfe, prive cioè di qualsiasi caratterizzazione funzionale.

Dall'analisi, quali elementi emergenti, scaturivano:

- l'elevata presenza di abitazioni non occupate;
- il grado di affollamento delle abitazioni occupate superiore a quello delle altre zone;
- l'elevato degrado fisico ed ambientale, anche per le costruzioni recenti, dovuto al diffuso fenomeno dell'abusivismo (correlato al succedersi ai vari condoni edilizi);
- la carenza di attrezzature e servizi.

L'obiettivo del PPE era sostanzialmente quello di:

- riordinare complessivamente l'area attraverso la riorganizzazione del complesso dei campeggi e dei servizi ad essi collegati;
- dotare la funzione residenziale dei necessari servizi di interesse collettivo individuando poli di aggregazione urbana;
- migliorare il sistema viario

Tali obiettivi sono stati parzialmente raggiunti per cui all'attualità le esigenze e gli obiettivi che il Piano si è posto, anche in considerazione dell'incremento insediativo e delle mutate condizioni, in particolar modo quelle legate alla ricettività, mantengono inalterato il contesto delle finalità che il Piano si era prefissato.

Situazione in atto

L'insediamento presenta un tessuto edilizio rado e disordinato, privo d'identità urbana, alla formazione del quale ha contribuito il fenomeno dell'abusivismo edilizio, che ha eroso le originarie aree agricole ed i boschi di pini e lecci. Permangono, comunque, vaste zone verdi che hanno conservato gli elementi tipici della macchia mediterranea e che devono essere oggetto di tutela e rafforzamento del patrimonio naturalistico.

L'elemento peculiare di questa zona è comunque rappresentato dai campeggi, situati nella parte di territorio a confine con il comune di Carrara, che, con una disponibilità di oltre 20.000 posti letto, costituiscono nel periodo estivo un elemento di forte richiamo turistico, non supportato però da una adeguata rete infrastrutturale e di servizi. Si registra, infatti, una carenza di poli pubblici e di servizio alla collettività indispensabili per superare una funzione solamente residenziale o legata alla stagionalità dei flussi turistici.

Le aree di campeggio presentano situazioni di degrado dovuto alla densità e alla qualità delle strutture che richiedono, pertanto, iniziative di recupero e riqualificazione. La stagionalità delle funzioni legate ad un turismo concentrato per brevi periodi ed episodi, costituisce un elemento di fragilità della zona. Allo stesso tempo la presenza ai suoi margini dei grandi contenitori delle ex colonie, offre l'opportunità di un loro recupero e riutilizzo e quindi l'innescò di un processo di sviluppo basato sul superamento del degrado edilizio ed urbanistico.

Nella tabella che segue si riporta la classificazione dell'uso del suolo, secondo la codifica Corine Land Cover livello 2, con le relative superfici nonché le percentuali di queste rispetto alla superficie totale dell'area soggetta a piano attuativo. Di rilievo la presenza delle aree verdi che complessivamente superano il 60% della superficie totale della zona soggetta a piano attuativo. Di queste oltre la metà è interessata dai campeggi.

Uso del suolo (classificazione Corine Land Cover Livello 2)

| Descrizione | Area (mq) | Percentuale |
|---|-----------|-------------|
| 1.1 Zone urbanizzate di tipo residenziale | 468.658 | 31,0% |
| 1.2 Zone industriali, commerciali ed infrastrutturali | 108.869 | 7,2% |
| 1.3 Zone estrattive, cantieri, discariche e terreni artefatti e abbandonati | 0 | 0,0% |
| 1.4 Zone verdi artificiali non agricole | 596.619 | 39,5% |
| 2.1 Seminativi | 35.274 | 2,3% |
| 2.2 Colture permanenti | 6.181 | 0,4% |
| 2.3 Prati stabili | 1.794 | 0,1% |
| 2.4 Zone agricole eterogenee | 35.771 | 2,4% |
| 3.1 Zone boscate | 119.732 | 7,9% |
| 3.2 Zone caratterizzate da vegetazione arbustiva e/o erbacea | 114.344 | 7,6% |
| 3.3 Zone aperte con vegetazione rada o assente | 20.367 | 1,3% |
| 5.1 Acque continentali | 2.257 | 0,1% |
| Totale | 1.509.866 | 100,0% |

La ricognizione sul PRG vigente e sul suo stato di attuazione

Nel perimetro del piano attuativo di Ricortola-Casone-Partaccia il PRG non prevede né zone di saturazione né zone di espansione, ma solamente zone di ristrutturazione prive di indici di fabbricabilità fondiaria per cui non esistono potenzialità edificatorie residue. Il PEEP localizzato all'interno dell'ambito del piano attuativo è esaurito.

Le previsioni di standard e di viabilità sono state in gran parte disattese. Soltanto il 18,8% di queste è stato realizzato.

Stato di attuazione del vigente PRG

| Destinazione di zona | Previsto (mq) | Residuo (mq) | Percentuale attuazione |
|--|---------------|--------------|------------------------|
| Attrezzature e Servizi | 23.593 | 12.687 | 46,2% |
| Attrezzature e Servizi (asilo-materna) | 2.457 | 2.457 | 0,0% |
| Attrezzature e Servizi (scuola elementare) | 9.363 | 5.641 | 39,8% |
| Attrezzature e Servizi in Genere | 40.336 | 38.355 | 4,9% |
| Parcheggi | 17.639 | 13.838 | 21,5% |
| Sportiva | 68.508 | 59.637 | 12,9% |
| Verde Pubblico | 64.981 | 61.265 | 5,7% |
| Viabilità | 57.188 | 39.496 | 30,9% |
| Totale | 287.260 | 233.374 | 18,8% |
| Destinazione di zona | Previsto (mq) | Residuo (mq) | Percentuale attuazione |
| Centro Direzionale | 3.196 | 0 | 100,0% |
| Zone per campeggi | 431.596 | 0 | 100,0% |

Vincoli e tutele

Nell'area si rilevano i seguenti vincoli sovraordinati:

- tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, che interessa una parte marginale tra il Torrente Ricortola e la strada omonima e la fascia a ridosso di via delle Pinete;
- vincolo idrogeologico ai sensi del RDL n. 3267/1923.

Per quanto concerne le salvaguardie e le tutele imposte dal PS si registra la presenza di un'area di notevole valore circoscritta alla tenuta Sarteschi, nei pressi del confine con il comune di Carrara; conseguentemente dovranno essere rispettate le prescrizioni d'uso di cui all'art. 43 della disciplina di Piano.

Pericolosità idrogeologica e rischi ambientali

L'ambito è interessato da aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata. In corrispondenza della tenuta Sarteschi si registrano rischi d'ingressione di acque salate. Dovranno essere, pertanto, rispettate le norme del Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino Regionale Toscana Nord e le disposizioni di cui all'art. 55 - Disciplina di tutela della risorsa acqua nelle aree con elevate problematiche idrogeologiche.

Obiettivi, indirizzi, regole prescrizioni del PS

L'area è localizzata all'interno del Sistema territoriale di costa e dell'UTOE n. 1 e, soltanto per una porzione marginale, nel Sistema funzionale degli insediamenti: la zona a ridosso del perimetro lato monti è, infatti inserita nel Sottosistema delle aree agricole residuali, mentre la parte delimitata da via del Casone e via Pietrasanta nel Sottosistema della città diffusa. Sull'area, inoltre, incide in modo particolare anche il Sottosistema funzionale dell'accoglienza in ragione della presenza della zona per campeggi.

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.

Di seguito si riportano i principali obiettivi, criteri e prestazioni relative ai sistemi e sottosistemi e alle UTOE.

| |
|--------------------------------------|
| OBIETTIVI/CRITERI/PRESTAZIONI/REGOLE |
|--------------------------------------|

| | |
|---|--|
| Sistema territoriale di costa | <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>tutela e salvaguardia delle aree agricole residuali che mantengono i connotati ed i valori della testimonianza del territorio rurale.</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>tutela dell'integrità storica delle varie emergenze e degli scenari che vengono percepiti nonché delle visuali panoramiche che li assumono come riferimento.</p> |
| Sottosistema funzionale della città diffusa | <p>Vedi art. 77 - Obiettivi, criteri e prestazioni generali per il Sistema funzionale degli insediamenti - che contiene gli obiettivi di ordine generale per la risorsa "città e sistema degli insediamenti".</p> <p>la rivalutazione e riqualificazione degli ambiti territoriali della città diffusa, dove l'elemento della discontinuità rappresenta un valore da salvaguardare;</p> <p>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;</p> <p>la conferma, tutela e salvaguardia dei residuali elementi di naturalità e del paesaggio;</p> <p>la riqualificazione ed adattamento dei sottoservizi e dell'assetto infrastrutturale riducendo al minimo la previsione di nuove viabilità;</p> <p>la creazione dei requisiti minimali di fruibilità, di collegamento e di servizio;</p> <p>la riduzione al minimo della previsione di nuove volumetrie privilegiando azioni di recupero e riqualificazione;</p> <p>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.</p> |
| Sottosistema funzionale delle aree agricole residuali | <p>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;</p> <p>tutelare il disegno morfologico quale testimonianza storica dell'assetto socio-economico del Sottosistema, ma anche quale presenza significativa ed identificativa dei luoghi;</p> <p>recuperare ed integrare le reti dei canali, dei fossi e degli originari sistemi di irrigazione;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>integrare il sistema infrastrutturale attraverso la previsione di nuove viabilità di attraversamento che assicurino i collegamenti con le direttrici principali;</p> <p>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;</p> <p>individuare gli ambiti per la nuova edificazione prevedendo per essi dotazioni minimali di servizio.</p> |
| Sottosistema funzionale dell'accoglienza | <p>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</p> |

| | |
|-----------------------------------|---|
| | 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; |
| | sviluppare il turismo nautico-diportistico, attraverso la realizzazione del porto turistico alla foce del Lavello e delle strutture di supporto riutilizzando prioritariamente i contenitori esistenti quali le ex colonie marine e le aree dei campeggi; il porto turistico costituirà un polo attrattore di utenza, garantendo contestualmente il raggiungimento di importanti risultati di livello occupazionale; |
| | 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; |
| UTOE n. 1 Marina- Partaccia | riqualificazione ed incremento delle aree pinetate |
| | previsioni di nuove infrastrutture viarie di attraversamento parallele alla costa al fine di alleggerire e migliorare la viabilità esistente; |
| | previsione di nuovi insediamenti e ricucitura del tessuto edilizio, ai fini della formazione di un sistema insediativo compiuto, ordinato ed omogeneo. Devono essere incentivate azioni di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente; |
| | valorizzazione delle aree agricole residuali che presentano consolidati aspetti di naturalità e di equilibrio ecosistemico; |

Valutazione di sostenibilità

L'area in oggetto è caratterizzata dalla necessità di adeguare la viabilità, di realizzare gli standard urbanistici e di superare le situazioni di degrado dei campeggi dovute alla densità ed alla scarsa qualità delle strutture, per cui il PS prevede prioritariamente interventi di recupero e valorizzazione delle risorse esistenti.

La dominante territoriale ed economica dell'area è strutturata sulle aree per campeggio, cresciute in maniera disordinata ed irrazionale, con una pressione insediativa che ha indotto trasformazioni importanti sul territorio; trasformazioni caratterizzate comunque da un discreto margine di reversibilità che consente il riequilibrio degli effetti e delle ricadute sulle risorse attraverso azioni di recupero e riqualificazione che, inducendo un miglioramento progettuale complessivo, assolvono ai contenuti ed ai principi della sostenibilità. Tale miglioramento sarà favorito anche dallo sviluppo del turismo nautico-diportistico, innescato dalla realizzazione del porto turistico alla foce del Lavello che costituirà un polo attrattore di utenza, garantendo contestualmente il raggiungimento di importanti risultati di livello occupazionale.

L'ambito territoriale, come complessivamente delimitato dal piano particolareggiato, presenta vaste zone che hanno conservato gli elementi tipici della macchia mediterranea per cui gli interventi di riqualificazione devono tendere al superamento delle discontinuità e garantire il mantenimento del giusto equilibrio tra tessuto insediativo e spazi aperti.

La valorizzazione degli elementi naturali, il riequilibrio insediativo, il recupero degli edifici di valore storico e tipologico, il riassetto viario, sono gli elementi sui quali condurre un concreto percorso di riequilibrio sostenibile.

Il vigente PRG non assegna indici di fabbricabilità fondiaria, ma individua soltanto zone di ristrutturazione per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Non esistono, pertanto, volumetrie residue. Nuove edificazione potranno essere attuate solo in sede di Regolamento urbanistico, all'interno di un quadro di interventi volti al superamento delle situazioni di degrado urbanistico. Il Regolamento Urbanistico valuterà altresì le modalità operative sottoponendo o meno gli ambiti interessati a nuovo piano attuativo.

Particolare rilievo assumono gli aspetti relativi al rischio idraulico di cui il Regolamento urbanistico dovrà tenere conto nella programmazione di dettaglio del territorio interessato.

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DIREZIONALE Z.I.A.

Localizzazione e caratteri generali

Il piano particolareggiato interviene su un ambito territoriale denominato “Centro direzionale e servizi” in fregio alla via Provinciale Massa-Avenza, a ridosso dell’autostrada e del relativo svincolo.

L’area, morfologicamente depressa rispetto agli elementi infrastrutturali principali, si raccorda naturalmente con via Ricortola recuperando in essa i livelli di quota naturali ed artificiali che nel tempo si sono stratificati.

In essa il tessuto insediativo non si è mai strutturato, ad esclusione di alcuni elementi che trovano principale riferimento in via Ricortola; per il resto sporadici edifici testimoniano la vocazione dell’area a non esprimersi in termini di edilizia residenziale.

Sintesi del procedimento di formazione del piano attuativo

Il Piano particolareggiato esecutivo relativo alla zona territoriale omogenea del Centro Direzionale e Servizi della ZIA è stato adottato con deliberazione di Consiglio comunale n. 85 del 10/2/1988 e definitivamente approvato con deliberazione n. 420 del 20/12/1988.

Situazione in atto

Il comparto dal punto di vista urbanistico si presenta nettamente diviso in due parti corrispondenti alla parte interamente attuata del piano particolareggiato e quella ancora da attuare. La prima è occupata dalla caserma dei Vigili del Fuoco e dalla sede della Motorizzazione Civile. La seconda, a ridosso del casello autostradale, è caratterizzata da un ampio spazio verde ai margini del quale è localizzato un piccolo insediamento residenziale con giardini ed orti e delle coltivazioni in serra. Le zone urbanizzate coprono circa il 73% della superficie.

Uso del suolo (classificazione Corine Land Cover Livello 2)

| Descrizione | Area (mq) | Percentuale |
|--|-----------|-------------|
| 1.1 Zone urbanizzate di tipo residenziale | 7.344 | 12,9% |
| 1.2 Zone industriali, commerciali ed infrastrutturali | 34.357 | 60,2% |
| 2.4 Zone agricole eterogenee | 14.021 | 24,6% |
| 3.2 Zone caratterizzate da vegetazione arbustiva e/o erbacea | 1.314 | 2,3% |
| Totale | 57.036 | 100,0% |

La ricognizione sul PRG vigente e sul suo stato di attuazione

Il Piano particolareggiato ha trovato una parziale attuazione in quanto di esso sono state realizzate le previsioni relative alla Caserma dei Vigili del Fuoco e alla sede della Motorizzazione Civile. Del tutto non realizzato è il sistema infrastrutturale e la parte direzionale vera e propria collocata in prossimità dello svincolo autostradale.

Stato di attuazione del PPE

| Destinazione di zona | Previsto (mq) | Residuo (mq) | Percentuale attuazione |
|--|---------------|--------------|------------------------|
| Aree direzionali e servizi | 27.431 | 0 | 100,0% |
| Aree di emergenza | 2.792 | 0 | 100,0% |
| Attrezzature e servizi (asilo-materna) | 1.808 | 0 | 100,0% |
| Parcheggi | 3.123 | 3.123 | 0,0% |
| Viabilità | 4.874 | 4.874 | 0,0% |

| Totale | 40.028 | 7.997 | 80,0% |
|----------------------|---------------|--------------|------------------------|
| Destinazione di zona | Previsto (mc) | Residuo (mc) | Percentuale attuazione |
| Centro Direzionale | 32.000 | 26.520 | 17,1% |

Vincoli e tutele

Nell’area non si rilevano vincoli sovraordinati se non per un breve tratto di rispetto autostradale. Il PS non impone particolari salvaguardie o tutele.

Pericolosità idrogeologica e rischi ambientali

L’ambito rientra nel perimetro delle aree di bonifica di interesse nazionale ai sensi della L. 426/1998 “Nuovi interventi in campo ambientale”.

Obiettivi, indirizzi, regole prescrizioni del PS

L’area è localizzata all’interno del Sistema territoriale di pianura e dell’UTOE n. 1. 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, si rimanda a quanto previsto nello Statuto del territorio contenuto nella disciplina di Piano.

Sull’ambito incidono in particolare gli obiettivi, criteri e prestazioni per il Sistema funzionale produttivo e per il Sistema territoriale di pianura di cui agli artt. 85 e 93 della disciplina di Piano. Gli obiettivi, le trasformazioni ammissibili, e gli indirizzi per il RU specifici per l’UTOE 1 contenuti all’art. 122 della stessa non contengono particolari indicazioni per l’area d’interesse.

| | OBIETTIVI/CRITERI/PRESTAZIONI/REGOLE |
|---------------------------------|---|
| Sistema territoriale di pianura | <p>tutela e salvaguardia della viabilità e delle infrastrutture storiche facilitandone la lettura visivo-percettiva sia diretta che indiretta da e verso la pianura;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>nuovi assetti infrastrutturali, nuovi insediamenti e la riqualificazione di quelli esistenti devono assumere quale valore estetico percettivo di riferimento la tutela dei connotati ottici ed assumere quale obiettivo specifico il mantenimento dei consolidati riferimenti di paesaggio;</p> <p>tutela dell’integrità storica delle varie emergenze e degli scenari che vengono percepiti nonché delle visuali panoramiche che li assumono come riferimento.</p> |
| Sistema funzionale produttivo | <p>rafforzamento del ruolo direzionale di Massa, da perseguire all’interno di un disegno strategico volto ad assicurare una maggiore integrazione della città capoluogo con le zone circostanti e con tutto il territorio provinciale, in modo da accrescere l’effetto città e ridurre la dipendenza dai centri urbani di livello superiore localizzati al di fuori della Provincia</p> <p>favorire la localizzazione nel contesto urbano di funzioni avanzate e di servizi specializzati, qualificati ed innovativi, in primo luogo di supporto alle imprese ed al tessuto produttivo locale. Il RU e la programmazione e pianificazione di settore favoriscono l’insediamento di strutture e servizi che rientrano nelle seguenti tipologie: 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;</p> <p>realizzazione degli insediamenti di attività produttive manifatturiere e di attività ad esse correlate deve consentire la piena riutilizzabilità delle aree e la riconversione industriale, perseguire il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, l’utilizzazione di energie rinnovabili, con particolare riferimento a quelle originate localmente, la riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione ed il riciclaggio dei materiali</p> <p>sono privilegiate le localizzazioni di nuove unità insediative per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca ed all’innovazione tecnologica dei processi produttivi</p> |

| |
|--|
| sono favorite le localizzazioni che presentino un agevole collegamento con centri di ricerca per lo sviluppo e l'innovazione tecnologica e la possibilità di scambio di conoscenze e tecnologie fra le aziende |
| in relazione agli insediamenti produttivi è previsto il riordino della viabilità e della sosta con l'inserimento di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci, la razionalizzazione degli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme, allo scopo di fluidificare la maglia viaria principale di servizio agli insediamenti stessi |
| devono essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, all'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, alla più efficace e sostenibile gestione dei rifiuti inclusi 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 |
| condizionare l'attuazione degli interventi alla contestuale rimozione del degrado ambientale, ove presente, delle aree produttive esistenti ed al recupero urbanistico dell'UTOE interessata, attraverso il reperimento di spazi verdi, servizi pubblici ed infrastrutture |

Valutazione di sostenibilità

Sulla base dello stato di fatto, sia urbanistico che edilizio, dell'area e delle risultanze del quadro conoscitivo, al fine di rafforzare le attività ed i servizi a supporto della zona industriale, si ritiene che le residue potenzialità edificatorie del PPE siano compatibili con le disposizioni del PS e quindi attuabili a condizioni che vengano

- seguite le procedure previste dalla L. 426/1998 per i siti d'interesse nazionale,
- superate le condizioni di degrado urbanistico attraverso la realizzazione della viabilità, dei parcheggi pubblici e delle reti tecnologiche.

La riconferma del dimensionamento e del PPE è comunque da ritenersi solo una ipotesi possibile, poiché l'atto di governo del territorio ne valuterà l'effettiva possibilità di attuazione o di superamento e di reale dimensionamento. Prova ne è che il PS ha imposto una salvaguardia sulle previsioni del vigente PRG, prevedendo la sospensione degli interventi di nuova edificazione su aree completamente libere e di ristrutturazione urbanistica (art. 150, comma 4, lettera b, della disciplina di Piano).

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI TINELLI

Localizzazione e caratteri generali

L'area di intervento del PPE è compresa tra il fiume Frigido, via Carducci a nord, la strada di nuova penetrazione a sud; la sua estensione complessiva risulta di circa 13 ettari. Il tessuto urbanistico è caratterizzato da un insediamento residenziale, cresciuto in modo disordinato ed incongruo rispetto al contesto industriale circostante, formato da tipologie edilizie a bassa densità con residuali aree agricole.

Sintesi del procedimento di formazione del piano attuativo

Lo studio progettuale del PPE così come delimitato dal PRG del CZIA è stato originariamente commissionato nel 1981 dal Consorzio Zona Industriale che, prima dell'entrata in vigore della legge regionale 7/5/1985 n. 59, aveva la specifica competenza in materia urbanistica sul territorio della zona industriale apuana.

Gli elaborati del Piano particolareggiato, a seguito del passaggio di competenze tra Consorzio e Comune, venne inoltrato all'Amministrazione Comunale la quale non ha comunque mai provveduto alla sua adozione.

Situazione in atto

Nell'ambito si è sviluppato un insediamento privo di identità urbana, che ha originato un tessuto edilizio disordinato e privo di schemi distributivi adeguati. Allo stato di fatto la funzione prevalente è quella residenziale, con tipologie mono e bifamiliari ad uno o due piani con spazi pertinenziali destinati ad orti o giardini. La presenza delle attività artigianali è marginale mentre non trascurabile è la permanenza di scampoli dell'originario uso agricolo relativo a colture specializzate (vite ed olivo) ed orticole.

Nella tabella che segue si riporta la classificazione dell'uso del suolo, secondo la codifica Corine Land Cover livello 2, con le relative superfici nonché le percentuali di queste rispetto alla superficie totale dell'area soggetta a piano attuativo. Circa il 72% della superficie totale è occupato da aree urbanizzate.

Uso del suolo (classificazione Corine Land Cover Livello 2)

| Descrizione | Area (mq) | Percentuale |
|--|-----------|-------------|
| 1.1 Zone urbanizzate di tipo residenziale | 78.196 | 59,7% |
| 1.2 Zone industriali, commerciali ed infrastrutturali | 16.700 | 12,7% |
| 2.2 Colture permanenti | 22.900 | 17,5% |
| 2.4 Zone agricole eterogenee | 4.780 | 3,6% |
| 3.1 Zone boscate | 5.925 | 4,5% |
| 3.2 Zone caratterizzate da vegetazione arbustiva e/o erbacea | 2.508 | 1,9% |
| Totale | 131.009 | 100,0% |

La ricognizione sul PRG vigente e sul suo stato di attuazione

Le destinazioni del PRG sono largamente inattuata sia in riferimento agli standard che alle aree produttive. Risultano invece sostanzialmente realizzate le volumetrie destinate alle zone artigianali e alle zone residenziali di ristrutturazione.

Stato di attuazione del PRG

| Destinazione di zona | Previsto (mq) | Residuo (mq) | Percentuale attuazione |
|----------------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| Zone artigianali | 2.304 | 2.304 | 0,0% |
| Attrezzature e servizi - Mercato | 1.914 | 1.914 | 0,0% |

| | | | |
|---|---------------|--------------|------------------------|
| Attrezzature e servizi - Scuola materna | 2.860 | 2.860 | 0,0% |
| Campi da gioco verde pubblico | 6.741 | 6.741 | 0,0% |
| Parcheggi | 7.203 | 7.203 | 0,0% |
| Viabilità | 11.596 | 10.345 | 10,8% |
| Totale | 30.314 | 27.149 | 10,4% |
| Destinazione di zona | Previsto (mc) | Residuo (mc) | Percentuale attuazione |
| Residenziali di ristrutturazione | 60.425 | 715 | 98,8% |
| Zone artigianali | 6.912 | 247 | 96,4% |

Vincoli e tutele

Nell'area non si rilevano particolari vincoli sovraordinati né salvaguardie o tutele imposte dal PS.

Pericolosità idrogeologica e rischi ambientali

La fascia posta ai margini del perimetro, in corrispondenza dell'argine del Frigido, è classificata a pericolosità geomorfologica elevata. L'ambito rientra nel perimetro delle aree di bonifica di interesse nazionale ai sensi della L. 426/1998 "Nuovi interventi in campo ambientale".

Obiettivi, indirizzi, regole prescrizioni del PS

L'area è localizzata all'interno del Sistema territoriale di pianura e dell'UTOE n. 2. Inoltre è ricompresa nel Sistema funzionale degli insediamenti - Sottosistema delle aree agricole residuali. 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, si rimanda a quanto previsto nello Statuto del territorio contenuto nella disciplina di Piano.

Sull'ambito incidono in particolare gli obiettivi, criteri e prestazioni per il Sistema funzionale delle aree agricole residuali di cui all'art. 81 della disciplina di Piano nonché gli obiettivi, le trasformazioni ammissibili, e gli indirizzi per il RU specifici per l'UTOE 2 contenuti all'art. 123 della stessa.

Di seguito si riportano i principali obiettivi, criteri e prestazioni relative ai sistemi territoriali ed alle UTOE.

| | OBIETTIVI/CRITERI/PRESTAZIONI/REGOLE |
|---|--|
| Sistema territoriale di pianura | 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; nuovi assetti infrastrutturali, nuovi insediamenti e la riqualificazione di quelli esistenti devono assumere quale valore estetico percettivo di riferimento la tutela dei connotati ottici ed assumere quale obiettivo specifico il mantenimento dei consolidati riferimenti di paesaggio; tutela dell'integrità storica delle varie emergenze e degli scenari che vengono percepiti nonché delle visuali panoramiche che li assumono come riferimento. |
| Sottosistema funzionale delle aree agricole residuali | Vedi art. 77 - Obiettivi, criteri e prestazioni generali per il Sistema funzionale degli insediamenti - che contiene gli obiettivi di ordine generale per la risorsa "città e sistema degli insediamenti" 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; |

| | |
|---|--|
| | <p>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</p> <p>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;</p> <p>individuare gli ambiti per la nuova edificazione prevedendo per essi dotazioni minimali di servizio.</p> |
| UTOE n. 2 – Zona industriale apuana | <p>l'individuazione di soluzioni progettuali e normative di massima flessibilità che consentano il potenziamento dell'industria manifatturiera, con particolare riferimento alle imprese di media e grande dimensione e del terziario connesso e che garantiscano adeguata e sollecita risposta alle esigenze di mercato</p> <p>la riqualificazione del settore industriale ed artigianale lapideo attraverso forme di incentivazione che garantiscano soprattutto la trasformazione del prodotto locale</p> <p>la riqualificazione delle aree dismesse e del sistema infrastrutturale prioritariamente in funzione del superamento del degrado urbanistico, ove presente, per l'insediamento di nuove attività produttive, per la realizzazione delle connessioni ecologiche e per destinazioni funzionali alla mobilità pubblica</p> <p>recupero e riqualificazione degli insediamenti residenziali di Alteta e Tinelli attraverso la deperimetrazione dei relativi ambiti dall'area della ZIA, la definizione di stabili confini e la promozione di forme perequative di compensazione che risolvano l'incompatibilità delle attività industriali ed artigianali con quelle residenziali; il RU stabilisce le modalità operative ed individua i perimetri delle aree interessate;</p> <p>il miglioramento della qualità ambientale attraverso il potenziamento ed il miglioramento degli standard</p> |

Valutazione di sostenibilità

Sulla base dello stato di fatto, sia urbanistico che edilizio, del comparto e delle risultanze del quadro conoscitivo si ritiene che le residue potenzialità edificatorie, data anche la loro esigua entità, siano compatibili con le disposizioni del PS e quindi attuabili per il miglioramento della qualità dell'insediamento esistente senza consumo di ulteriore suolo. Devono comunque essere rispettate le seguenti condizioni:

- devono essere superate le condizioni di degrado urbanistico attraverso la realizzazione della viabilità e degli standard necessari in rapporto alle funzioni presenti e alla popolazione residente;
- devono essere seguite le procedure previste dalla L. 426/1998 per i siti d'interesse nazionale.

La riconferma del dimensionamento e della necessità di PPE è comunque da ritenersi solo una ipotesi possibile, poiché l'atto di governo del territorio ne valuterà l'effettiva possibilità di attuazione o di superamento e di reale dimensionamento.

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CASELLOTTO

Localizzazione e caratteri generali

Il piano particolareggiato del Casellotto riguarda una parte del territorio comunale pressoché pianeggiante situata ai piedi delle colline del Candia, entro il perimetro della zona industriale apuana. L'ambito è delimitato verso monti dalla strada statale n. 1 Aurelia, verso mare dalla linea ferroviaria Pisa-La Spezia, verso Viareggio da via dell'Industria e verso Carrara dalla sottostazione di trasformazione dell'Enel.

Il contesto urbanistico è dominato dalla presenza delle attività produttive, prevalentemente artigianali, alle quali si affianca un consistente insediamento residenziale sviluppatosi lungo via Celia. Il comparto è attraversato diagonalmente dal ramo ferroviario della zona industriale che serviva il comparto industriale attestato su via Catagnina ed oggi in disuso.

Sintesi del procedimento di formazione del piano attuativo

Il Casellotto è uno dei comparti che il PRG del Consorzio zona industriale apuana sottopone alla predisposizione di uno specifico piano attuativo. Il PPE è stato approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 12344 del 15/12/1982, e prevedeva sostanzialmente la realizzazione di una serie di impianti produttivi di tipo industriale ed artigianale corredata da aree per il verde pubblico attrezzato, la viabilità di servizio e tutte le opere infrastrutturali necessarie allo svolgimento delle attività previste. Il PPE è stato successivamente variato, con atto del Consiglio comunale n. 624 del 18/11/1985, al fine di modificare la localizzazione delle aree da destinare a verde pubblico.

Il piano ha avuto una attuazione incompleta a causa della mancata realizzazione, da parte del Comune, di un tratto della viabilità interna, di alcuni parcheggi e delle aree destinate a verde pubblico, con conseguente impossibilità di configurare alcuni dei lotti previsti ed edificare i relativi fabbricati. L'area è comunque provvista di rete stradale, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione e, anche se in misura non adeguata, parcheggi.

Il piano è decaduto per decorrenza del termine decennale utile per l'attuazione degli interventi ed è divenuto inefficace per la parte non ancora realizzata; resta fermo l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona. Detto obbligo in particolare impedisce la costruzione di nuovi capannoni e l'ampliamento di quelli esistenti che devono obbligatoriamente allinearsi ad una viabilità inesistente.

Situazione in atto

Il piano particolareggiato ha avuto una parziale attuazione a causa della mancata realizzazione, da parte del Comune, di una parte della viabilità interna che, a sua volta, ha impedito il tracciamento di alcuni lotti edificabili e conseguentemente la costruzione dei fabbricati e lo sviluppo di determinate attività imprenditoriali. Inoltre non sono state realizzate le aree di verde pubblico ed alcuni parcheggi, pur essendo l'area provvista di rete stradale, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione e, anche se in misura non adeguata, parcheggi. Si registra pertanto una situazione di forte criticità per l'inadeguatezza della viabilità alle esigenze delle attività produttive e dell'insediamento residenziale e per l'impossibilità di completare le previsioni edificatorie, costruendo gli ultimi capannoni, in conformità al decaduto piano attuativo.

Il comparto dal punto di vista urbanistico si presenta nettamente diviso in due parti corrispondenti alla parte interamente attuata del piano particolareggiato e quella ancora da attuare. La prima, nella parte nord, a monte del ramo ferroviario della zona industriale, è caratterizzata dalla regolare scansione dei lotti produttivi organizzati attorno alla nuova viabilità di servizio. La seconda, disposta a sud del binario

ferroviario, è connotata dalla presenza dell'insediamento residenziale attestato sulla vecchia via Celia e si presenta con un tessuto edilizio discontinuo ed irregolare con aree produttive dai lotti non compiutamente definiti alternate a residue aree orticole.

Nella tabella che segue si riporta la classificazione dell'uso del suolo, secondo la codifica Corine Land Cover livello 2, con le relative superfici nonché le percentuali di queste rispetto alla superficie totale dell'area soggetta a piano attuativo. Circa il 88% della superficie totale è occupato da aree urbanizzate.

Uso del suolo (classificazione Corine Land Cover Livello 2)

| Descrizione | Area (mq) | Percentuale |
|---|-----------|-------------|
| 1.1 Zone urbanizzate di tipo residenziale | 35.289 | 23,1% |
| 1.2 Zone industriali, commerciali ed infrastrutturali | 93.175 | 61,0% |
| 1.3 Zone estrattive, cantieri, discariche e terreni artefatti e abbandonati | 5.490 | 3,6% |
| 1.4 Zone verdi artificiali non agricole | 2.534 | 1,7% |
| 2.1 Seminativi | 3.403 | 2,2% |
| 2.2 Colture permanenti | 3.297 | 2,2% |
| 2.4 Zone agricole eterogenee | 1.892 | 1,2% |
| 3.2 Zone caratterizzate da vegetazione arbustiva e/o erbacea | 3.542 | 2,3% |
| 3.3 Zone aperte con vegetazione rada o assente | 4.012 | 2,6% |
| Totale | 152.634 | 100,0% |

La ricognizione sul PRG vigente e sul suo stato di attuazione

Il PPE attribuisce una potenzialità edificatoria soltanto ai lotti produttivi mentre per quanto riguarda l'insediamento residenziale sono ammesse soltanto gli interventi di restauro e risanamento conservativo. Le volumetrie residue ammontano a circa 27.000 mc.

Le previsioni di standard e di nuova viabilità sono state in gran parte disattese. Soltanto il 24% di queste è stato realizzato.

Stato di attuazione del PPE

| Destinazione di zona | Previsto (mq) | Residuo (mq) | Percentuale attuazione |
|-------------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| Parcheggi | 1.154 | 1.154 | 0% |
| Verde Pubblico/Campi da gioco | 6.450 | 6.450 | 0% |
| Nuova viabilità | 15.483 | 9.945 | 36% |
| Totale | 23.087 | 17.549 | 24% |
| | | | |
| Destinazione di zona | Previsto (mc) | Residuo (mc) | Percentuale attuazione |
| Zone artigianali | 122.770 | 27.080 | 78% |

Vincoli e tutele

Nell'area non si rilevano particolari vincoli sovraordinati. Sono invece presenti le seguenti salvaguardie e tutele imposte dal PS:

- via Celia costituisce un tratto residuale dell'antico tracciato della via Francigena pedecollinare appartenente alle invarianti delle "testimonianze storiche, artistiche, culturali, paesaggistiche e naturali" di cui è prescritta la tutela ed il ripristino della continuità, della percorribilità e della lettura dell'originale impianto;
- Canale d'irrigazione estense: tratto terminale del canale di destra;

conseguentemente dovranno essere rispettate le relative prescrizioni d'uso. Si vedano in particolare gli artt. 43 e 43 della disciplina di Piano.

Pericolosità idrogeologica e rischi ambientali

L'area del Casellotto è situata in una zona sub-pianeggiante, posta nella parte media del conoide del Fiume Frigido, all'interno della quale gli elementi di rilievo derivano dalle condizioni legate al rischio idraulico del torrente Ricortola che determinano la presenza di aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata. Pertanto dovranno essere rispettate le norme del Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino Regionale Toscana Nord.

L'ambito rientra nel perimetro delle aree di bonifica di interesse nazionale ai sensi della L. 426/1998 "Nuovi interventi in campo ambientale".

Obiettivi, indirizzi, regole prescrizioni del PS

L'area è localizzata all'interno del Sistema territoriale di pianura e dell'UTOE n. 2. 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, si rimanda a quanto previsto nello Statuto del territorio contenuto nella disciplina di Piano.

Sull'ambito incidono in particolare gli obiettivi, criteri e prestazioni per il Sistema funzionale produttivo di cui all'art. 85 della disciplina di Piano nonché gli obiettivi, le trasformazioni ammissibili, e gli indirizzi per il RU specifici per l'UTOE 2 contenuti all'art. 123 della stessa.

Di seguito si riportano i principali obiettivi, criteri e prestazioni relative ai sistemi territoriali ed alle UTOE.

| | OBIETTIVI/CRITERI/PRESTAZIONI/REGOLE |
|---------------------------------|--|
| Sistema territoriale di pianura | 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; |
| | tutela dell'integrità storica delle varie emergenze e degli scenari che vengono percepiti nonché delle visuali panoramiche che li assumono come riferimento. |
| Sistema funzionale produttivo | realizzazione degli insediamenti di attività produttive manifatturiere e di attività ad esse correlate deve consentire la piena riutilizzabilità delle aree e la riconversione industriale, perseguire il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, l'utilizzazione di energie rinnovabili, con particolare riferimento a quelle originate localmente, la riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione ed il riciclaggio dei materiali |
| | sono privilegiate le localizzazioni di nuove unità insediative per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica dei processi produttivi |
| | sono favorite le localizzazioni che presentino un agevole collegamento con centri di ricerca per lo sviluppo e l'innovazione tecnologica e la possibilità di scambio di conoscenze e tecnologie fra le aziende |
| | in relazione agli insediamenti produttivi è previsto il riordino della viabilità e della sosta con l'inserimento di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci, la razionalizzazione degli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme, allo scopo di fluidificare la maglia viaria principale di servizio agli insediamenti stessi |
| | devono essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, all'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, alla più efficace e sostenibile gestione dei rifiuti inclusi 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 |

| | |
|-------------------------------------|---|
| | nella ZIA deve essere rafforzata la caratterizzazione industriale dell'area, favorendo l'insediamento di attività che garantiscono elevati livelli di occupazione ed evitando la parcellizzazione delle aree e l'insediamento di attività non propriamente industriali o artigianali di adeguate dimensioni |
| | graduare gli interventi di nuova occupazione di suolo per insediamenti produttivi, procedendo preventivamente alla saturazione delle zone che circondano gli attuali impianti |
| | condizionare l'attuazione degli interventi alla contestuale rimozione del degrado ambientale, ove presente, delle aree produttive esistenti ed al recupero urbanistico dell'UTOE interessata, attraverso il reperimento di spazi verdi, servizi pubblici ed infrastrutture |
| | prescrivere le misure idonee a mitigare gli effetti negativi sull'ambiente, sull'uso delle risorse del territorio che verranno utilizzate e le verifiche igienico-sanitarie preventive: inquinamento ambientale ed acustico, rifiuti e smaltimento fanghi |
| | dotarsi di una specifica analisi di dettaglio inerente alle aree produttive dismesse o suscettibili di dismissione o di allontanamento dagli ambiti centrali, atta a valutare le possibilità d'intervento, le opportunità operative e le priorità per il reimpiego delle stesse a fini produttivi o per il reperimento di nuovi standard |
| UTOE n. 2 - Zona industriale apuana | l'individuazione di soluzioni progettuali e normative di massima flessibilità che consentano il potenziamento dell'industria manifatturiera, con particolare riferimento alle imprese di media e grande dimensione e del terziario connesso e che garantiscano adeguata e sollecita risposta alle esigenze di mercato |
| | la riqualificazione del settore industriale ed artigianale lapideo attraverso forme di incentivazione che garantiscano soprattutto la trasformazione del prodotto locale |
| | la riqualificazione delle aree dismesse e del sistema infrastrutturale prioritariamente in funzione del superamento del degrado urbanistico, ove presente, per l'insediamento di nuove attività produttive, per la realizzazione delle connessioni ecologiche e per destinazioni funzionali alla mobilità pubblica |
| | il miglioramento della qualità ambientale attraverso il potenziamento ed il miglioramento degli standard |
| | il superamento dell'attuale assetto normativo previsto dal vigente PRG del Consorzio Zona Industriale e dei Piani Particolareggiati e di Lottizzazione vigenti, caratterizzati dalla rigida elencazione dei codici di attività; le nuove norme, partendo da una ricognizione dell'esistente e dello stato di avanzamento degli insediamenti produttivi, devono in primis stabilire le attività non compatibili con i livelli di strategia urbanistica - ambientale ed economica stabiliti nel governo della città, per poi giungere ad una maglia di regole semplici ed efficaci per chiarezza e dinamicità, consentendo un utile e proficuo allineamento tra i tempi dell'urbanistica e quelli dell'economia |

Valutazione di sostenibilità

Sulla base dello stato di fatto, sia urbanistico che edilizio, del comparto e delle risultanze del quadro conoscitivo, al fine di favorire la crescita delle attività produttive insediate rimuovendo gli ostacoli che impediscono la realizzazione o l'ampliamento dei fabbricati con funzione produttiva, si ritiene che le residue potenzialità edificatorie del PPE siano compatibili con le disposizioni del PS e quindi attuabili a condizioni che vengano

- preventivamente o contestualmente affrontati i problemi connessi al rischio idraulico e seguite le procedure previste dalla L. 426/1998 per i siti d'interesse nazionale,
- superate le condizioni di degrado urbanistico attraverso la realizzazione degli standard di verde e parcheggi e l'adeguamento della viabilità al flusso e alla tipologia di traffico che deve sostenere. Riguardo a quest'ultimo aspetto occorre rivedere la previsione di nuova viabilità procedendo piuttosto al potenziamento del tracciato esistente di via Celia rispettando in tal modo le permanenze storiche.

La riconferma del dimensionamento e della necessità di PPE è comunque da ritenersi solo una ipotesi possibile, poiché lo strumento di governo del territorio ne valuterà l'effettiva possibilità di attuazione o di superamento e di reale dimensionamento. Particolare rilievo assumono gli aspetti relativi al rischio idraulico di cui il Regolamento urbanistico dovrà tenere conto nella programmazione di dettaglio del territorio interessato.

PIANI PARTICOLAREGGIATI DELLE ZONE ARTIGIANALI

Localizzazione e caratteri generali

Il vigente PRG localizza le aree artigianali generalmente in area di pianura, in zone a debita distanza dall'edificato dove è consentito l'esercizio di attività quali laboratori, depositi ed edifici per servizi di trasporto purché non arrechino molestia per emanazioni gassose e rumori. Occorre rilevare che in alcuni casi le aree destinate a zone artigianali necessitano, ai fini di una corretta attuazione della previsione urbanistica, di adeguamenti infrastrutturali e di una attenta localizzazione degli interventi, per cui il ricorso ad uno strumento di dettaglio risulta di fondamentale importanza.

Sintesi del procedimento di formazione del piano attuativo

I piani particolareggiati per l'attuazione delle aree artigianali non sono mai stati oggetto di iniziative concrete che potessero portare alla loro approvazione. L'Amministrazione comunale con deliberazione n. 116 del 19/5/2005 avviò un procedimento di variante al PRGC finalizzata al superamento dell'obbligo di piano attuativo per alcuni ambiti del territorio comunale tra cui le aree artigianali. Nell'atto di avvio si precisava che, per alcune aree, le norme generali del Piano regolatore risultavano sufficienti ed esaustive in quanto riguardavano, e riguardano tuttora, limitate porzioni di territorio incluse in sistemi totalmente urbanizzati. Nell'avvio del procedimento si individuavano comunque alcuni ambiti territoriali che per estensione ed ubicazione necessitavano, ai fini di una corretta attuazione, della predisposizione di uno strumento urbanistico di dettaglio. Nello specifico le aree principalmente coinvolte a destinazione artigianale per le quali l'avvio del procedimento manteneva l'obbligo di piano attuativo erano quelle territorialmente comprese tra

- via Candia e la fascia collinare, nella zona di Codupino;
- via Gorizia, via Ricortola, via Trento e via Bondano;
- via Mattei, via Lodolina, via Fiume e via Gorizia.

In linea generale l'esigenza di relegare l'attuazione dello vigente PRG ad un piano particolareggiato o addirittura ad un Piano per insediamenti produttivi in una zona omogenea dove la norma generale non consente nemmeno il superamento dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 1,5 mc/mq, risultava limitante e vincolante sia per l'Amministrazione che per il soggetto privato, prova ne è che detti strumenti non hanno trovato alcun riscontro operativo.

Situazione in atto

All'attualità considerata in generale la non completa attuazione del PRG le aree artigianali appaiono dislocate sul territorio in maniera casuale e per certi aspetti in modo poco coerente; il loro sviluppo non ha suscitato particolare interesse tanto che l'Amministrazione non ha mai proceduto a dare attuazione alla definizione di un piano particolareggiato lasciando margine alla realizzazione di interventi casuali.

Troviamo infatti una situazione confusa dove funzione produttiva e funzione residenziale coesistono in contesti frammentati e con infrastrutture del tutto inadeguate. Di rilievo la permanenza di residue aree verdi, sia coltivate che arborate, che complessivamente coprono circa il 37% della superficie totale.

Uso del suolo (classificazione Corine Land Cover Livello 2)

| Descrizione | Area (mq) | Percentuale |
|---|-----------|-------------|
| 1.1 Zone urbanizzate di tipo residenziale | 83.139 | 34,6% |

| | | |
|---|----------------|---------------|
| 1.2 Zone industriali, commerciali ed infrastrutturali | 66.197 | 27,6% |
| 1.3 Zone estrattive, cantieri, discariche e terreni artefatti e abbandonati | 2.219 | 0,9% |
| 2.1 Seminativi | 11.028 | 4,6% |
| 2.2 Colture permanenti | 9.722 | 4,0% |
| 2.3 Prati stabili | 8.852 | 3,7% |
| 2.4 Zone agricole eterogenee | 21.924 | 9,1% |
| 3.1 Zone boscate | 29.305 | 12,2% |
| 3.2 Zone caratterizzate da vegetazione arbustiva e/o erbacea | 7.252 | 3,0% |
| 3.3 Zone aperte con vegetazione rada o assente | 510 | 0,2% |
| Totale | 240.148 | 100,0% |

La ricognizione sul PRG vigente e sul suo stato di attuazione

Le aree artigianali che interessano ambiti territoriali anche strategicamente poco serviti sotto il profilo infrastrutturale hanno avuto una disordinata, parziale ed a volte incoerente attuazione, legittimata in alcuni casi dal condono edilizio, che ne ha pertanto snaturato il significato previsionale. Complessivamente la percentuale di attuazione si attesta attorno al 30% con un residuo in termini volumetrici di circa 249.500 mc. In generale risulta carente anche l'attuazione delle aree pubbliche nelle zone circostanti.

Stato di attuazione del PRG

| Destinazione di zona | Previsto (mc) | Residuo (mc) | Percentuale attuazione |
|----------------------|---------------|--------------|------------------------|
| Zone artigianali | 362.670 | 249.500 | 31% |

Vincoli e tutele

Nel complesso relativamente agli aspetti vincolistici risulta indispensabile il richiamo al quadro conoscitivo e progettuale del Piano Strutturale, soprattutto se si tiene conto dell'eterogeneità delle localizzazioni e della natura estremamente diversa delle condizioni di fatto. Non si rilevano comunque particolari vincoli sovraordinati ad eccezione dell'area di via Bergiola che rientra nella fascia di 150 metri di distanza da un corso d'acqua tutelato ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004.

Il PS impone tutele e salvaguardie riguardo alla presenza di aree naturali ed agricole di pregio nonché di alcuni fossi e canali negli ambiti di Codupino, via Gorizia e via Mattei.

Pericolosità idrogeologica e rischi ambientali

L'area artigianale soggetta a piano attuativo sono situate in prevalenza in una zona sub-pianeggiante, all'interno della quale gli elementi di rilievo derivano dalle condizioni legate al rischio idraulico del torrente Ricortola che determinano in alcune di esse (Lavello, via Gorizia, via Mattei) la presenza di aree a pericolosità idraulica elevata e/o molto elevata. Pertanto dovranno essere rispettate le norme del Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino Regionale Toscana Nord. L'area di via Bergiola è inclusa nelle aree a pericolosità geomorfologica elevata.

Gli ambiti d'interesse, ad esclusione di quelli di via Bergiola e Codupino, rientrano nel perimetro delle aree di bonifica di interesse nazionale ai sensi della L. 426/1998 "Nuovi interventi in campo ambientale".

Obiettivi, indirizzi, regole prescrizioni del PS

Le aree di cui trattasi sono localizzate in diverse parti del territorio e quindi sono soggette a differenti disposizioni statutarie e di strategia di sviluppo del territorio. Di seguito si riporta una tabella con i principali riferimenti agli articoli della disciplina di Piano alla lettura dei quali si rimanda per la completa elencazione degli obiettivi, degli indirizzi, delle regole e delle prescrizioni da rispettare per ciascuna di esse.

| Zona | Sistema | Disciplina di Piano |
|------|---------|---------------------|
|------|---------|---------------------|

| | territoriale/funzionale/UTOE/Invariante | |
|----------------------------------|---|--|
| Area artigianale di via Bergiola | Sistema territoriale pedemontano | Art. 90 Obiettivi, criteri, prestazioni per il Sistema territoriale pedemontano |
| | Aree naturali ed agricole di pregio | Art. 43 Invariante delle testimonianze storiche, artistiche, culturali, paesaggistiche e naturali |
| | Aree alberate | Art. 37 Invariante delle reti e dei corridoi ecologici e della discontinuità Art. 75 Gli obiettivi e le prestazioni delle risorse associate agli ecosistemi della flora e della fauna |
| Area artigianale di Codupino | Sistema territoriale di pianura | Art. 93 Obiettivi, criteri, prestazioni per il Sottosistema territoriale di pianura |
| | UTOE n. 3 | Art. 124 UTOE n. 3 – Mirteto-Romagnano |
| | Sistema funzionale degli insediamenti | Art. 77 Obiettivi, criteri e prestazioni generali per il Sistema funzionale degli insediamenti |
| | Sottosistema funzionale della città diffusa | Art. 80 Obiettivi, criteri e prestazioni per il Sottosistema funzionale della città diffusa |
| Area artigianale del Lavello | Aree naturali ed agricole di pregio | Art. 43 Invariante delle testimonianze storiche, artistiche, culturali, paesaggistiche e naturali |
| | Sistema territoriale di pianura | Art. 93 Obiettivi, criteri, prestazioni per il Sottosistema territoriale di pianura |
| Area artigianale di via Gorizia | UTOE n. 1 | Art. 122 UTOE n. 1 - Marina-Partaccia |
| | Sistema territoriale di costa | Art. 94 Obiettivi, criteri, prestazioni per il Sottosistema territoriale di costa |
| | UTOE n. 1 | Art. 122 UTOE n. 1 - Marina-Partaccia |
| | Sistema funzionale degli insediamenti | Art. 77 Obiettivi, criteri e prestazioni generali per il Sistema funzionale degli insediamenti |
| | Sottosistema funzionale delle aree agricole residuali | Art. 81 Obiettivi, criteri e prestazioni per il Sottosistema funzionale delle aree agricole residuali |
| Area artigianale di via Mattei | Aree alberate | Art. 37 Invariante delle reti e dei corridoi ecologici e della discontinuità Art. 75 Gli obiettivi e le prestazioni delle risorse associate agli ecosistemi della flora e della fauna |
| | Sistema territoriale di costa | Art. 94 Obiettivi, criteri, prestazioni per il Sottosistema territoriale di costa |
| | UTOE n. 1 | Art. 122 UTOE n. 1 - Marina-Partaccia |
| | Sistema funzionale degli insediamenti | Art. 77 Obiettivi, criteri e prestazioni generali per il Sistema funzionale degli insediamenti |
| | Sottosistema funzionale delle aree agricole residuali | Art. 81 Obiettivi, criteri e prestazioni per il Sottosistema funzionale delle aree agricole residuali |
| Area artigianale dei Tinelli | Aree alberate | Art. 37 Invariante delle reti e dei corridoi ecologici e della discontinuità Art. 75 Gli obiettivi e le prestazioni delle risorse associate agli ecosistemi della flora e della fauna |
| | Sistema territoriale di pianura | Art. 93 Obiettivi, criteri, prestazioni per il Sottosistema territoriale di pianura |
| | UTOE n. 2 | Art. 123 UTOE n. 2 – Zona Industriale Apuana |
| | Invariante - Zona industriale apuana | Art. 42 Invariante delle attività manifatturiere, artigianali e del terziario avanzato |

dell'ambiente e della salute evidenziano la necessità di una seria riflessione circa la sostenibilità delle attuali previsioni. Si pensi alle aree interessate dal rischio idraulico (Lavello, via Gorizia, via Mattei) o dalla tutela di aree naturali ed agricole di pregio (Bergiola, Codupino). L'incompatibilità di gran parte delle previsioni e l'esigenza oggettiva di riqualificazione di determinate aree devono essere gli elementi conduttori per una rivisitazione progettuale complessiva anche attraverso il ricorso a strumenti urbanistici di dettaglio.

In conclusione la localizzazione delle aree artigianali, ad eccezione di quelle interne alla Z.I.A., deve essere riconsiderata alla luce del quadro delle conoscenze, degli obiettivi e degli indirizzi dettati dal Piano strutturale al Regolamento urbanistico.

Valutazione di sostenibilità

In alcune aree assumono particolare rilievo gli aspetti relativi al rischio idraulico (Lavello, via Gorizia, via Mattei) o la tutela di aree naturali ed agricole di pregio (Bergiola, Codupino) di cui il Regolamento urbanistico dovrà tenere conto nella programmazione di dettaglio del territorio interessato.

Gli interventi così come previsti dal vigente PRGC e pertanto articolati su un percorso progettuale superato e non in linea con i più corretti principi di novità in merito all'uso delle risorse, alla tutela