



Variante parziale al PRG finalizzata all'attuazione degli interventi previsti dal Piano integrato di sviluppo urbano sostenibile



Relazione generale

elaborato approvato con DCC n. 18 del 24 febbraio 2010

Progetto urbanistico:

Arch. Silvia Viviani (Professionista incaricato)
Prof. Arch. Pietro Giorgieri (Professionista incaricato)
Arch. Francesco Alberti

Valutazione integrata:

Arch. Annalisa Pirrello
Arch. Lucia Ninnu
Arch. Gabriele Bartoletti

Il tema e l'obiettivo della presente Variante urbanistica è quello di adeguare il vecchio strumento urbanistico comunale ancora vigente, al fine di rendere implementabili gli interventi sul territorio massese confluiti nella proposta di PIUSS "Massa e Carrara. Un territorio da ri-vivere".

Tale proposta, candidata all'assegnazione dei finanziamenti sull'asse V del POR Creo, di cui al bando della Regione Toscana - decreto dirigenziale n. 2326 del 26.05.2008, è il frutto di un processo di selezione e messa a sistema di iniziative pubbliche e private riconducibili alle attività/linee progettuali descritte nel DAR (Documento di Attuazione Regionale, approvato con DGR n. 708 del 15/09/2008): processo avviato con la stesura di un Documento di orientamento strategico condiviso fra i due comuni e la Provincia di Massa Carrara (ratificato, da parte di Massa, con DCG n. 331 del 1.10.2008); proseguito con momenti partecipativi diretti alla cittadinanza, agli enti pubblici e alle categorie economiche e sociali e quindi con la raccolta – tramite manifestazione di interesse – di proposte e contributi da parte degli stessi soggetti; e infine conclusosi con la ratifica da parte dei due Comuni degli elaborati finali (DCG n. 375 del 5. 3. 2009) e successiva trasmissione della proposta alla Regione Toscana.

A Massa, la conclusione di questo percorso ha praticamente coinciso con l'adozione del Piano Strutturale (DCC n. 32 del 7.4.2009), di cui la presente Variante al vecchio PRGC condivide impostazione strategica ed elementi di conoscenza, questi ultimi integrati dalla copiosa documentazione inserita nella stessa proposta di PIUSS e dagli altri documenti inseriti nel Quadro Conoscitivo.

Tale circostanza, ovvero il fatto che a Massa la costruzione del PIUSS abbia proceduto parallelamente all'aggiornamento della strumentazione urbanistica, se in astratto poteva sembrare un handicap – la finanziabilità degli interventi PIUSS è infatti subordinata alla loro congruenza con gli strumenti di governo del territorio ed è per questa ragione che, a differenza di Carrara, si è dovuto procedere alla contestuale elaborazione di una Variante parziale – è stata in realtà l'occasione per avviare fin da subito la discussione sulla traduzione operativa – entro un ambito significativo qual è il centro storico – delle strategie di sviluppo sostenibile messe a fuoco in sede di elaborazione del Piano Strutturale per i sottosistemi funzionali "dei centri e nuclei storici" (di cui agli Artt. 24, 78 Disciplina PS), "dei luoghi e degli spazi della collettività" (Artt. 28, 82 Disciplina PS) e "del Frigido" (Artt. 29, 83 Disciplina PS) in un proficuo esercizio di feed-back fra i due livelli.

La presente Variante incarna appunto questo passaggio, in una prospettiva che è già quella del primo Regolamento Urbanistico, di cui costituisce nei fatti un'anticipazione. In particolare esso può essere interpretato come un primo passo verso la costruzione di quel "Progetto strategico dei luoghi e degli spazi della collettività" a cui il Piano Strutturale attribuisce il compito fondamentale di "sostenere la crescita di Massa come luogo di accoglienza, di integrazione sociale e di nuove opportunità per la comunità che l'abita e che la frequenta" in ordine al conseguimento di "un diffuso e stabile livello di qualità urbana" (Art. 112 Disciplina PS).

La dimensione strategica del PIUSS

Per le ragioni sopra esposte, l'articolazione interna del PIUSS relativamente all'ambito Massa (che la presente Variante ripropone e "conforma" in chiave normativa) fa riferimento ad una visione dei problemi e delle opportunità più ampia rispetto alla stesso ambito d'intervento e tiene volutamente conto di una progettualità che tocca anche temi e questioni (e che richiederà poi tempi di attuazione) non direttamente riconducibili né al

PIUSS né alla Variante. Prescindere da tale visione d'insieme – e quindi da un approccio “integrato” alle problematiche territoriali in una prospettiva “di lunga durata” - avrebbe significato ridurre a uno slogan privo di contenuti il richiamo allo “sviluppo sostenibile” presente nella definizione stessa del piano, e al tempo stesso “tradire” lo spirito dell'evoluzione legislativa toscana in tema di governo del territorio, di cui il Piano strutturale adottato – e prima ancora il Piano territoriale di coordinamento provinciale – rappresentano una diretta applicazione alle problematiche specifiche del nostro territorio.

A partire dall'impostazione metodologica e dalle tre linee d'intervento evidenziate nel Documento di orientamento strategico – 1) tutela, valorizzazione e promozione del patrimonio naturale e culturale presente sul territorio; 2) realizzazione di infrastrutture per il turismo e per lo sviluppo economico; 3) erogazione di servizi per la collettività – la proposta si è quindi concretizzata in un “disegno” che attraversa il tessuto urbano, rafforzando le relazioni – o creandone di nuove – fra i luoghi che più si prestano a rappresentare i “capisaldi” della città.

Una scelta di fondo riguarda la riduzione della pressione automobilistica in tutta l'area, accompagnata e sostenuta dalla riorganizzazione delle aree di sosta (parcheggi di attestamento) e da interventi a favore della mobilità elementare, sia in funzione di un miglioramento generale della qualità della vita e delle condizioni ambientali, sia per aumentare l'attrattività economica del centro di Massa, con particolare riferimento alle attività turistico-commerciali.

Nell'ambito degli interventi in tal senso, programmati e/o allo studio da parte del Comune rientrano nella proposta:

- la razionalizzazione e il potenziamento dei parcheggi ai margini orientali del centro, abbinati al recupero della zona del Mercato Ortofrutticolo;
- la pedonalizzazione di Piazza degli Aranci e di Piazza Giuseppe Mazzini, i due più rappresentativi spazi pubblici della città storica, ancor oggi incongruamente utilizzati come parcheggi: tale misura si integra con la loro riqualificazione architettonica e con gli interventi di riuso a fini socio-culturali dei Palazzi Bourdillon e Nizza;
- la riqualificazione e il potenziamento dei percorsi – destinati prioritariamente all'uso pedonale – tra il centro e il Castello Malaspina, in continuità con i tracciati che, derivando dalla Via Francigena, intessono la città storica e che fanno da “trama” all'intero PIUSS.

Tra questi interventi vi è anche la creazione di un collegamento meccanizzato – mediante scale mobili – tra la zona di Piazza Martana e il Castello, con sosta intermedia in prossimità del Convento del Carmine: un'operazione concepita prestando particolare attenzione agli aspetti dell'inserimento paesaggistico, che – oltre a costituire una valida alternativa all'uso dei mezzi su gomma (auto e pullman) per servire il castello - rappresenta il presupposto per una valorizzazione in chiave culturale di tutta la collina, comprendente anche il riuso del convento come sede dell'archivio diocesano e di un centro per il restauro.

Il Master plan del PIUSS relativo all'ambito urbano di Massa evidenzia con chiarezza l'articolazione del piano, il ruolo di connessione attribuito alla viabilità storica, la sequenza di polarità urbane che identificano i “capisaldi”: elementi che concorrono tutti a costruire un “sistema aperto”, quale anticipazione del più ampio “Progetto strategico dei luoghi e degli spazi della collettività” a cui il regolamento urbanistico dovrà dare forma compiuta.

Ai due estremi si trovano il Castello Malaspina e l'area ambientale del Frigido, oggi occupata in larga misura da segherie di marmo, molte delle quali in disuso. Il primo è già oggi un elemento emergente e un polo di attrazione, anche se non adeguatamente valorizzato; la seconda costituisce invece una grande potenzialità che il Comune intende cogliere nel prossimo futuro, liberando il lungofiume dalle attività che vi sono impropriamente insediate (gran parte dell'area è in zona a pericolosità idraulica molto elevata) e riconvertendolo in parco urbano. Una prima serie di interventi in questa direzione (indicata in modo esplicito dal Piano Strutturale) sono inseriti nel PIUSS e

riguardano due aree, destinate ad ospitare attività sociali diverse: l'una ai piedi di Borgo del Ponte, l'altra – più a valle – imperniata sul complesso ottocentesco dell'ex Mattatoio comunale.

In posizione intermedia si ritrovano, da sud a nord:

- il recupero del Mercato Ortofrutticolo e delle aree immediatamente adiacenti a formare un nuovo polo degli “scambi” (di merci e informazioni”);
- il “centro civico” della città, addensato intorno alle sue piazze più belle (Aranci e Mazzini), il cui ruolo risulterà rafforzato dalla pedonalizzazione, dal ripristino di una relazione diretta col Castello attraverso l'attivazione di un circuito di visita reso agevole dagli impianti di risalita, dalla riqualificazione architettonica dello spazio pubblico, dall'“iniezione” di ulteriori funzioni socio-culturali;
- una nuova centralità urbana fra i nuclei di Capaccola e Borgo del Ponte, di cui il recupero dell'area oggi incolta ricalcante l'antico “Pomario” dei duchi Cybo-Malaspina (altro “tema forte” del Piano Strutturale), costituisce l'elemento di maggior qualificazione, a cui si agganciano sia il recupero della contigua area dell'ex-deposito CAT in spazio culturale (la “Casa delle Arti”), sia la proposta d'iniziativa privata, accolta nel PIUSS, di una nuova galleria d'arte collocata in un terreno adiacente all'antico muro di cinta sopravvissuto al Pomario.

Dal PIUSS alla Variante urbanistica

L'elaborazione della presente Variante ha comportato una riduzione e al tempo stesso un ampliamento rispetto ai contenuti del PIUSS.

Una riduzione, in quanto gli interventi privi di effetti materiali sul territorio e attuabili autonomamente rispetto alla disciplina urbanistica – ancorché portatori di valore aggiunto rispetto al tema più generale della qualità urbana (si pensi ad esempio all'opportunità di dotare le principali piazze storiche di connessioni wi-fi) - sono state ovviamente tenute fuori dalla Variante.

Un ampliamento, in quanto, attraverso la Variante, è stato possibile riproporre un tema, quello del recupero dell'area e del fabbricato “ex Intendenza di Finanza” in Via Europa, inserito nel Documento di orientamento strategico del PIUSS, ma poi escluso dalla proposta finale non essendo giunto in tempo (rispetto alle scadenze regionali) a un grado di maturazione progettuale sufficiente per poter aspirare al finanziamento. Inoltre, è stato possibile integrare il progetto “Pomario” - che il PIUSS prevede di avviare attraverso l'acquisizione ed il recupero di gran parte dell'area storicamente occupata dal giardino.

Stretta fra un Piano Regolatore vetusto e un Regolamento Urbanistico che ancora non c'è, la presente Variante ha assunto – con la piena consapevolezza dei suoi estensori – un carattere fortemente “selettivo”, finalizzato a rendere il più possibile agevole e non farraginoso la messa in atto delle strategie di promozione urbana espresse dal PIUSS, in sintonia con il Piano Strutturale adottato. Da questa scelta deriva anche la maturazione di una diversa strategia operativa rispetto a quella preventivata inizialmente - e di cui lo stesso documento di Avvio del procedimento rende conto - che prevedeva, oltre alla Variante, un ulteriore passaggio formale per l'attuazione degli interventi, costituito dall'elaborazione e approvazione, contestualmente alla Variante, di un Piano attuativo esteso a tutti gli interventi. Come è emerso in fase di predisposizione della Variante, anche attraverso il confronto con il Dipartimento Politiche Territoriali e Ambientali della Regione – Settore Sperimentazione e Pianificazione Territoriale, tale passaggio non appare giustificato né rispetto all'“attuabilità” degli interventi, che può essere garantita direttamente dalla Variante, né dall'esigenza di approfondire gli stessi interventi da un punto di vista progettuale, tenuto conto del fatto che tutti quelli inseriti nel PIUSS sono già

stati sviluppati almeno a livello di progetto preliminare, mentre gli interventi “aggiunti” non presentano caratteristiche tali da richiedere un Piano attuativo. Con due eccezioni: l'intervento d'iniziativa privata contraddistinto dalla sigla R11, che prevede il completamento di un isolato del centro storico e quello, in Via Benedetto Croce, contraddistinto dalla sigla R1b. In entrambi, l'indice fondiario è superiore a 3 mc/mq; essi ricadono quindi nella disciplina dell'Art. 41 quinquies, comma 6, della Legge Urbanistica n. 1150/1942 (integrata dalla L. 765 del 1967), e dovranno passare attraverso un Piano attuativo. Nell'Area R5, le cui capacità edificatorie oscillano fra un minimo ed un massimo in funzione della destinazione d'uso, l'elaborazione del Piano attuativo è subordinata al superamento o meno di tale soglia.

Per il resto si è proceduto come segue. Da un lato, lavorando sulle norme di attuazione: ad esempio, a partire dai progetti PIUSS di riqualificazione di Piazza Aranci e Piazza Mercurio, oppure di recupero funzionale di Palazzo Bourdillon e Palazzo Nizza, si è generalizzata la possibilità di interventi di riqualificazione di spazi pubblici e riuso di edifici storici per attività socio-culturali in zona A riconducibili al PIUSS anche al di fuori dei Piani di recupero imposti dal vecchio piano e mai attuati.

Dall'altro, per gli interventi dotati di maggiore specificità, si sono predisposte altrettante schede normative, riferite ad aree ben individuate sulla cartografia di piano, assimilate concettualmente alle aree e agli ambiti “sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa” di cui all'Art. 5, comma 2 lettera i della LRT n. 1/2005. Per gli interventi più complessi, tali schede sono accompagnate da “progetti norma” desunti dai progetti PIUSS, distinguendo fra ciò che in essi assume valore prescrittivo e ciò che può essere modificato in fase di implementazione del progetto.

L'attuazione delle previsioni relative a ciascuna area è svincolata dalla loro eventuale inclusione entro i perimetri di Piani di recupero previsti dal vecchio piano.

I contenuti della Variante

Ciò premesso, e ribadita ancora una volta l'assoluta sovrapposibilità tra proposta PIUSS e Variante al PRGC dal punto di vista della “dimensione strategica”, i contenuti specifici di quest'ultima possono essere così sintetizzati:

1. Perimetrazione e definizione normativa delle aree interessate a progetti di trasformazione urbana inclusi nella proposta di PIUSS “Massa e Carrara. Un territorio da ri-vivere”, comprendenti sia interventi di iniziativa pubblica o di enti privati senza fine di lucro, sia interventi proposti da altri soggetti privati ritenuti comunque portatori di valore aggiunto rispetto alla proposta complessiva.

Appartengono al primo gruppo i seguenti progetti.

<i>Denominazione intervento</i>	<i>Rif. Scheda normativa</i>
Comparto “Pomario Sud”	R 1
Comparto ex-CAT - “Casa delle Arti”	R 2
Recupero dell'area della “Concia” - “Centro giovanile”	R 7
Intervento di recupero urbano “Borgo Ducale” (limitatamente al riuso a fini museali di un edificio di interesse archeologico industriale)	R 9
Recupero ex Mattatoio (limitatamente alla realizzazione di un polo di servizi sociali – asilo e centro anziani – e di attività commerciali-artigianali)	R10

Recupero area "Mercato ortofrutticolo"	R12
Percorso di accesso al Castello Malaspina	R13

Appartengono al secondo gruppo i seguenti progetti

<i>Denominazione intervento</i>	<i>Rif. Scheda normativa</i>
Spazio espositivo in Via Bassa Tambura	R 3
Intervento di recupero urbano "Borgo Ducale"	R 9
Recupero ex Mattatoio (relativamente alla realizzazione di un complesso di edilizia residenziale pubblica)	R10
Recupero area della "Conca"	R11
Bed & breakfast in Via del Colletto	R14

2. Perimetrazione e definizione normativa delle aree interessate a ulteriori progetti di trasformazione urbana previsti dal Documento di orientamento strategico del PIUSS o comunque raccolti durante la sua elaborazione, ma non inseriti nella proposta finale.

<i>Denominazione intervento</i>	<i>Rif. Scheda normativa</i>
Comparto "Capaccola-Santa Lucia"	R 4
Comparto "Via Venturini"	R 5
Recupero area "Pomario Nord"	R 6
Recupero area "Intendenza di Finanza"	R 8

3. Individuazione di un'area esterna al perimetro del PIUSS, ma funzionale all'attuazione del Comparto R1 ("Pomario Sud") mediante l'applicazione del principio di perequazione (v. punto successivo). L'area è indicata in cartografia con la sigla R1b.

4. Introduzione nelle NTA del principio di perequazione, ai sensi dell'Art. 60 della LRT 1/2005.

5. Introduzione nelle NTA di norme qualitative, sia per quanto riguarda la realizzazione di opere di urbanizzazione (parcheggi e verde pubblico), sia in merito alle prestazioni ambientali e alle caratteristiche architettoniche degli edifici di nuova costruzione.

6. Modifiche alla disciplina del PRG vigente funzionali all'attuazione degli interventi.

I capisaldi urbani

Delle 14 aree di riqualificazione individuate dalla Variante, alcune, singolarmente o in gruppo, svolgono un ruolo trainante nell'ambito della strategia di riequilibrio territoriale per capisaldi urbani alla base della proposta PIUSS, anticipatrice del "Progetto strategico dei luoghi e degli spazi della collettività" che sarà definito con il Regolamento urbanistico.

Area R13 – Percorso di accesso al Castello Malaspina

L'intervento rientra in una strategia ampia, perseguita dal PIUSS attraverso una pluralità di

azioni volte al miglioramento delle condizioni di fruibilità del Castello Malaspina, la principale emergenza storico-architettonica di tutto il comprensorio apuano: da un lato il completamento delle operazioni di recupero e di sistemazione delle parti medievali e rinascimentali del complesso; dall'altro la valorizzazione e il potenziamento dei collegamenti pedonali tra il Castello e il centro storico, compresa appunto la realizzazione di un sistema di risalita mediante scale mobili a partire da Via Prado. Tale soluzione rappresenta, tra i diversi sistemi meccanizzati utilizzati in situazioni simili, quella più flessibile e adattabile al contesto, quella di più semplice gestione, ma anche la modalità di avvicinamento al monumento potenzialmente più suggestiva per il visitatore.

La collocazione dell'accesso alle scale mobili, in prossimità sia della storica Porta Martana, sia dell'area del Mercato Ortofrutticolo (Area R12) – nonché di alcuni dei principali parcheggi di attestamento al centro, esistenti (Via Prado) e di progetto (presso il Mercato), è un aspetto essenziale per comprendere il carattere “sistemico” degli interventi inseriti all'interno del PIUSS.

In particolare, attraverso la realizzazione delle scale mobili – suddivise in due blocchi – si attua la ricucitura dei percorsi esistenti in un circuito di grande suggestione.

Un primo tratto composto da quattro scale mobili collega Porta Martana con Via Santa Chiara, che corre a mezza costa sulla collina. Tra una scala e l'altra sono realizzate terrazze belvedere per godere dalla collina viste inedite sulla città e sul mare. L'orientamento delle scale consente inoltre di traguardare, durante l'ascesa, il Convento del Carmine.

Il secondo tratto ricalca un percorso esistente, costituito da rampe pedonali facenti parte della stessa Via Santa Chiara, che conducono all'ingresso dell'omonima chiesa e del convento, destinato dal PIUSS a diventare un'importante istituzione culturale (Archivio diocesano).

Il terzo tratto consiste in un secondo blocco formato da due scale mobili, con caratteristiche simili alle altre, dominato scenograficamente dal Castello. Le scale approdano su Via del Forte, a ca. 80 metri dall'ingresso al complesso, in modo da permettere la sua visione d'insieme da una distanza appropriata e far sì che l'ingresso all'interno della struttura avvenga seguendo il percorso originario.

Le scale mobili sono previste a senso unico, solo per la salita (anche se ovviamente sono affiancate per tutto il loro sviluppo da scale tradizionali di servizio), l'itinerario consigliato è un percorso pedonale in discesa composto da Via del Forte, Piazza del Carmine e dalla storica “Piastronata”, che conduce direttamente a Piazza “Mercurio” e di qui a Piazza Aranci: piazze che saranno entrambe pedonalizzate e ripavimentate.

L'anello si chiude, sempre attraverso il centro storico, con la Via Alberica, che ricongiunge Piazza Aranci con Piazza Martana.

Al valore culturale intrinseco dell'operazione si aggiungono gli effetti attesi di qualificazione urbana e promozione economica conseguenti la possibilità di integrare in un unico sistema pedonale i due elementi – centro città e Castello Malaspina - che maggiormente identificano l'insediamento storico, fino ad oggi vissuti e percepiti tanto dai residenti che dai turisti come entità separate, proprio a causa delle oggettive difficoltà di accesso al castello.

La sinergia fra il presente progetto e la realizzazione delle opere necessarie per rendere utilizzabili gli spazi del castello per usi fieristici è parte integrante di questa strategia tesa a rafforzare anche in chiave funzionale il legame fra i due fondamentali capisaldi urbani di Massa, nella logica di valorizzazione e “messa in rete” delle risorse territoriali locali che informa nel suo insieme la proposta di PIUSS.

La possibilità di riqualificare spazi e percorsi pubblici e di adibire a funzioni compatibili – sociali, culturali, espositivi – edifici e complessi di origine storica anche al di fuori dei Piani di recupero individuati dal vecchio piano (e rimasti dal 1984 sulla carta) è una misura introdotta dalla presente Variante a livello di NTA.

Valutazioni specifiche sulla sostenibilità dell'intervento, sul suo inserimento paesaggistico e sulla coerenza con le politiche di tutela del PTCP e del PIT sono riportate nell'Allegato 1 alla presente Relazione.

Area R12 – Recupero area “Mercato Ortofrutticolo”

L'intervento compendia diverse azioni PIUSS, incentrate sul Mercato Ortofrutticolo, volte nel complesso a recuperare, facendo leva sulla vocazione commerciale propria del luogo, una situazione di forte debolezza morfologica, oltreché di autentico degrado fisico, caratterizzante questa parte del centro storico, nonostante la presenza di un tessuto e di un patrimonio insediativo al contorno di elevato valore storico-documentario.

A determinare l'attuale condizione di disordine contribuiscono diversi fattori: lo stato di semi-abbandono dell'edificio del mercato, l'assenza di delimitazioni fisiche tra spazi destinati alla mobilità elementare, sedi carrabili e aree di sosta veicolare, una dotazione di parcheggi complessivamente insufficiente rispetto alla domanda. Di fronte a tali criticità, l'intervento si pone l'obiettivo - attraverso un approccio progettuale “complesso”, il ridisegno dello spazio pubblico e l'introduzione di funzioni rilevanti dal punto di vista socio-economico - di mettere in valore gli elementi di qualità presenti e creare un spazio di scambio e di aggregazione che assuma un valore di “centralità urbana” e possa anche diventare un polo d'interesse per i turisti.

Gli elementi di forza del progetto sono:

- il recupero e adeguamento funzionale del Mercato, un'architettura degli Anni Cinquanta caratterizzata da un linguaggio essenziale e da un'interessante soluzione strutturale per la copertura: l'interno sarà riorganizzato come galleria commerciale, accessibile dai due lati;
- l'allestimento, all'interno dello stesso volume del mercato, di una sala polivalente, adatta a convegni fino a 430 persone, comunicante con la galleria; a un livello rialzato sono inoltre ricavati un ufficio e una saletta incontri;
- la ripavimentazione delle sedi stradali limitrofe;
- la riqualificazione dell'area retrostante il Mercato, compresa tra Via delle Mura Sud e Via del Bastione, risultato della demolizione d'una parte delle strutture originarie del Mercato, oggi utilizzata come parcheggio a cielo aperto. L'intervento previsto sfrutta il dislivello esistente per creare una struttura multipiano, costituita da una piazza urbana parzialmente coperta delimitata da una “spina” edificata su Via del Bastione, e da un parcheggio a tre livelli, di cui due interrati. Sia la piazza, sia la “spina” sono destinate ad ospitare attività di mercato da parte degli operatori di “filiera corta” attivi nel territorio provinciale (una proposta di gestione in tal senso, avanzata dalla Coldiretti, è stata inserita nel PIUSS).

La nuova Piazza rialzata (il cui limite interno “ridisegna” il tracciato delle antiche mura della città, di cui è ancora riconoscibile, inglobata nel tessuto urbano, la base di un bastione) e la riorganizzazione degli spazi ai vari livelli del Mercato (compresa l'apertura di fondi commerciali a quota strada) contribuiranno, insieme alla presenza del parcheggio che integra l'offerta di sosta sul perimetro del centro storico, a prolungare verso l'esterno l'asse commerciale già consolidato di Via del Bastione.

Area R 1 - Comparto “Pomario Sud”

Area R 6 - Recupero area “Pomario Nord”

Area R 2 - Comparto ex-CAT - “Casa delle Arti”

Area R 3 - Spazio espositivo in Via Bassa Tambura

Area R 4 - Comparto “Capaccola-Santa Lucia”

Area R 5 - Comparto “Via Venturini”

La trasformazione coordinata di queste aree sulla base di un progetto urbano unitario, ulteriormente ampliato con l'occasione della presente Variante rispetto alla stessa

proposta di PIUSS, costituisce forse l'operazione più dirompente messa in campo dalla Variante stessa, sia rispetto allo stato attuale dei luoghi, che alle previsioni del vecchio PRGC. E non solo per quanto riguarda l'assetto urbano, ma anche dal punto di vista delle procedure attuative.

L'obiettivo è quello di riorganizzare intorno a un nucleo di attrezzature di importanza sovra-locale l'intero settore urbano compreso fra il centro e gli abitati storici di Capaccola e Borgo del Ponte, superando la loro attuale condizione di marginalità. Ciò anche grazie a un' incisiva seppur contenuta opera di ricucitura viaria che, attraverso la realizzazione di brevi tratti di strada consentirà di ricavare un percorso continuo da Via dei Colli a Via Bassa Tambura, incrociando Via Venturini: un percorso che, oltre a facilitare l'accessibilità ai due borghi, ridurrà significativamente la pressione del traffico su Via Palestro, con effetti molto positivi sulla sicurezza stradale. A questo proposito, sarà anche possibile, utilizzando spazi resi disponibili dalla trasformazione delle aree, sia eliminare l'incrocio pericoloso tra Via Palestro e Via Bassa Tambura, introducendo una rotatoria su cui andrà innestarsi il nuovo asse, sia dotare Via Bassa Tambura di un marciapiede. Inoltre, si potrà chiudere al traffico – tranne che per i frontisti - Via del Pomario, dove oggi le auto sono costrette a passare, in promiscuità coi pedoni, sotto lo stretto portale barocco che in origine faceva da ingresso ai giardini dei duchi Cybo-Malaspina. In questo modo il portale potrà recuperare la sua antica funzione monumentale e Via del Pomario, lastricata e alberata, svolgerà un ruolo di spazio pubblico pedonale fra le due importanti attrezzature cui è demandato il compito di formare un ulteriore “caposaldo urbano”: il parco e la “Casa delle Arti”.

Il progetto del parco ha lo scopo di recuperare all'uso pubblico l'area storicamente occupata dal “Pomario Ducale” di Alberico Malaspina, che ha dato nome alla strada: un'area oggi prevalentemente ineditata, in totale stato di abbandono, ma che conserva parte degli antichi muri di confine (compresa una sorta di bastione angolare). Quello che oggi è un vuoto urbano degradato e una cesura insuperabile viene dunque trasformato in uno spazio pubblico evocativo, accessibile da più lati.

La Casa delle Arti è invece l'esito della riconversione dell'ex deposito CAT: l'obiettivo del Comune, esplicitato nella proposta di PIUSS, è quello di farne un luogo di formazione e sperimentazione artistica. Tema che ritorna anche in un progetto d'iniziativa privata a sua volta inserito nella proposta, che in un'area adiacente (R3) prevede la costruzione di una piccola galleria d'arte.

Un terzo aspetto del nuovo assetto proposto – dopo la riorganizzazione della viabilità e l'introduzione di funzioni pregiate – è il decisivo incremento di parcheggi, in grado di assorbire il deficit pregresso di posti auto a servizio della zona e di supportare le trasformazioni previste.

Di fronte a un programma così impegnativo, appare evidente la necessità per l'AC di poter disporre, accanto allo strumento tradizionale dell'esproprio, anche di altri strumenti più innovativi volti a favorire la partecipazione dei privati alla creazione della “città pubblica” in modo equo e trasparente. E' dunque soprattutto nell'ambito di questo complesso di aree – come sarà meglio illustrato in seguito – che, con le modalità precisate nelle NTA della presente Variante, saranno applicate per la prima volta a Massa procedure di acquisizione di beni e di realizzazione di opere di interesse pubblico secondo il principio della perequazione urbanistica: un'importante occasione di sperimentazione di tali procedure in vista della formazione del futuro Regolamento Urbanistico.

Area R 1 - Recupero dell'area della “Concia”

Area R 6 - Recupero ex Mattatoio

Si tratta di due aree fra loro distanti ma che presentano caratteristiche per certi versi simili, così come simile è il ruolo ad esse assegnato dal PIUSS e dalla presente Variante rispetto

agli ambiti urbani di riferimento.

Entrambe si trovano all'interno della fascia fluviale e sono occupate da fabbricati ex produttivi di un qualche valore storico-documentario, che hanno perso la loro originaria funzione. Entrambe sono quindi destinate, da un lato, a diventare polarità urbane locali, imperniate su attività a forte valenza sociale e, dall'altro, a far parte del sistema continuo di spazi pubblici e attrezzature rappresentato dal "Parco fluviale del Frigido", "infrastruttura ambientale" di importanza sovra-locale prevista sia dal PTCP che dal PS adottato.

Il recupero della "Concia" non comprende nuove costruzioni, ma soltanto il riuso del patrimonio edilizio esistente per la creazione di un Centro giovanile all'interno dei capannoni posti sull'argine del fiume (dando così forma e legittimazione ad un uso "spontaneo" già consolidato) e la collocazione di altre funzioni pubbliche all'interno di un altro interessante edificio dismesso, noto come la "Peschiera". Un'opzione in tal senso è stata fra l'altro avanzata, in sede di manifestazioni d'interesse per la formazione del PIUSS da parte del Parco delle Alpi Apuane, interessato a stabilire qui una delle sue "porte".

Per il resto gli interventi sono finalizzati al recupero ambientale dell'area e al miglioramento delle sue condizioni di accessibilità, attraverso un nuovo sentiero innestato sulle gradinate che dal fiume conducono alla chiesa di Borgo del Ponte e una passerella per collegare le due rive del Frigido. Al valore intrinseco dell'operazione, che apre alla città uno spazio potenzialmente molto suggestivo oggi abbandonato al degrado, si aggiungono, in sinergia col sistema di interventi previsto per la zona del Pomario, gli effetti attesi di rigenerazione urbana e superamento delle condizioni di marginalità del vicino Borgo del Ponte, in linea con gli obiettivi fissati dal PS adottato per il Sottosistema funzionale dei centri e nuclei storici.

Per l'area del Mattatoio sono invece previste una pluralità di funzioni, che utilizzeranno sia i fabbricati esistenti più significativi, sia nuovi volumi recuperati dalla demolizione di capannoni privi di valore: un asilo nido, un centro diurno per anziani, un complesso di ca. 30 alloggi di ERP. La riconfigurazione degli spazi pubblici al contorno, dalla riorganizzazione della maglia viaria alla creazione di un ampio spazio pedonale in Piazza Mattatoio, oggi pressoché interamente utilizzata come incrocio stradale, completano il quadro degli interventi previsti in quest'area strategicamente collocata in prossimità del centro storico e del futuro parco fluviale del Frigido.

Gli altri interventi di trasformazione

Area R 8 - Recupero area "Intendenza di Finanza"

Si prevede la riconversione del fabbricato "Ex Intendenza di Finanza" per uffici pubblici, la creazione di un parcheggio interrato per ca. 200 posti, e la riqualificazione degli spazi di superficie.

Area R 9 - Intervento di recupero urbano "Borgo Ducale"

L'intervento ricalca nella sostanza le previsioni del vecchio PRGC relative alla creazione, in un'area ex-industriale dismessa tra Via dei Margini e Viale Puccini, di un "Centro di quartiere" (art. 28 NTA PRGC 1980), ricalibrandole in funzione del recupero, a carico dell'operatore privato, e successiva cessione all'AC di un significativo edificio di archeologia industriale (ex segheria), inserito nella proposta di PIUSS come sede del futuro "Museo multimediale della Memoria".

Area R 11 - Recupero area della "Conca"

Progetto d'iniziativa privata, presentato mediante manifestazioni d'interesse durante la fase istruttoria del PIUSS e inserito nella proposta finale. Prevede la risoluzione di un'annosa vicenda relativa alla ricostruzione di un edificio distrutto durante la seconda guerra mondiale, ubicato nella centralissima Via Guglielmi all'interno dell'isolato tra Piazza Aranci e piazza Duomo. L'area è oggi abbandonata e costituisce un elemento di forte dequalificazione del tessuto urbano. Si prevede la costruzione di un nuovo edificio, con un indice più basso rispetto alla media della zona (3.625 mc/mq) e la formazione di un piccolo spazio pubblico, a carico del privato, in prossimità di Piazza Guglielmi. L'attuazione dell'intervento, che include anche la ristrutturazione o sostituzione a parità di SUL di fabbricati fatiscenti all'interno dell'isolato, comporta la redazione di una Piano attuativo di iniziativa privata, svincolato dal Piano di recupero del centro storico previsto dal PRGC, nel quale dovranno essere esplicitate le regole d'intervento ai sensi dell'Art. 44 del Piano Strutturale, sia per la nuova costruzione, sia per il recupero degli immobili esistenti.

Area R 14 – Bed & breakfast in via del Colletto

Progetto d'iniziativa privata, presentato mediante manifestazioni d'interesse durante la fase istruttoria del PIUSS e inserito nella proposta finale. Prevede la trasformazione di un edificio esistente sulle colline dietro il borgo della Rocca, ammettendo anche un limitato ampliamento (massimo 50 mq di SUL), per attività di affittacamere tipo bed & breakfast, strutture che l'AC intende incoraggiare per promuovere il turismo sostenibile. L'intervento è subordinato al superamento delle condizioni di pericolosità geomorfologica evidenziate nella relazione geologica.

Schede normative, schemi direttori e progetti norma

Gli interventi relativi a ogni area di trasformazione sono precisamente descritti e dimensionati nelle relative "schede normative" allegate alle NTA, di cui costituiscono parte integrante.

Per quelli più significativi – che svolgono cioè un ruolo trainante nella formazione dei capisaldi urbani - il controllo sul disegno urbano è garantito dall'inserimento, nelle relative schede normative, di "Schemi direttori": elaborati progettuali che definiscono gli aspetti strutturali dell'intervento in rapporto al loro contesto: giaciture, allineamenti, tipologie degli spazi pubblici, particolari relazioni con altre emergenze urbane, etc.

Schemi direttori sono allegati alle schede normative delle seguenti aree:

- *Schema direttore Castello*: Area R13
- *Schema direttore Centro*: Aree R12, R11
- *Schema direttore Pomario*: Aree R1, R2, R3, R4, R5, R6
- *Schema direttore Frigido Nord*: Area R7
- *Schema direttore Frigido Sud*: Aree R9, R10

Il contenuto prescrittivo degli schemi direttori risiede nel loro carattere di progetti unitari. In altre parole non è ammesso modificare in modo autonomo singole parti delle aree di trasformazione afferenti a uno schema direttore, senza elaborare in maniera integrata un nuovo progetto d'insieme riferito all'intero ambito di riferimento.

Per gli interventi più complessi, che richiedono, al di là della coerenza con un impianto generale, riferimenti progettuali più dettagliati, volti a indirizzare le realizzazioni verso

soluzioni tecniche, architettoniche e paesaggistiche di adeguata qualità, sono inoltre forniti – sempre in allegato alle schede normative - specifici “progetti norma”, elaborati fino a un livello di progettazione architettonica preliminare.

Progetti norma sono allegati alle schede normative delle seguenti aree:

- *Area R12, - Recupero area “Mercato Ortofrutticolo”*
- *Area R13 - Percorso di accesso al Castello Malaspina*

I progetti norma non hanno valore prescrittivo. Tuttavia, essendo inseriti all'interno di schemi direttori, modifiche significative al progetto norma comportano necessariamente la rielaborazione di un progetto d'insieme più esteso.

Aspetti particolari della disciplina

Perequazione urbanistica

Ai sensi dell'Art. 60 della LRT 1/2005 è introdotto l'istituto della perequazione urbanistica, applicabile a comparti urbanistici formati da più aree private o da aree private ed aree pubbliche, non necessariamente contigue.

Gli obiettivi per i quali si applica la perequazione sono:

- il raggiungimento degli obiettivi stabiliti dal PS per le aree interessate;
- la contestuale realizzazione della “città pubblica” e della “città privata”.
- la garanzia di un miglior controllo morfologico sulle trasformazioni.

Con la presente Variante si è dunque deciso di sperimentare per la prima volta a Massa la perequazione e la compensazione urbanistica nella trasformazione di alcune aree interessate alla realizzazione di determinate opere pubbliche.

Nei comparti perequativi i diritti edificatori sono calcolati sulla base di due indici di utilizzazione territoriale:

- *Indice di perequazione per le aree (Ip 1)*. Tale indice si applica in tutti i comparti perequativi alle superfici di proprietà privata che vengono cedute all'AC;
- *Indice di perequazione per le opere (Ip 2)*. Tale indice si applica alle superfici di spazio pubblico eccedenti gli standard urbanistici le cui opere di sistemazione urbanistica – segnatamente: parcheggi e verde pubblico - vengono prese in carico dai soggetti privati partecipanti al comparto.

Il primo indice stabilisce le potenzialità edificatorie dell'area; il secondo indice è una premialità introdotta per favorire la realizzazione delle opere pubbliche da parte dei privati. Ovviamente tale premialità non si applica alle opere pubbliche “dovute”, ovvero alla quota di opere di urbanizzazione derivante dall'applicazione degli standard urbanistici alle quantità edificabili. Per legge, gli “standard” o sono realizzati direttamente dai privati o sono monetizzati attraverso gli oneri di urbanizzazione. Nella disciplina della presente Variante, per i comparti perequativi, si è previsto in linea generale che siano realizzati (a scomputo, quindi, degli oneri). Ovviamente, l'indice Ip2 è assegnato solo dove sono previste sistemazioni di tipo comune. Non è assegnato quando, per le caratteristiche peculiari dei luoghi o delle opere da realizzare, la progettazione e l'esecuzione delle sistemazioni urbanistiche deve necessariamente essere assunta in proprio dal Comune (come nel caso dalla realizzazione del parco al Pomario).

Si fa presente che la perequazione è una facoltà offerta ai privati. Se non vi è il consenso, da parte delle proprietà, a cedere le aree o a realizzare le opere essa non viene applicata. In questo caso l'edificabilità delle aree interessate perde efficacia ed il Comune può procedere tradizionalmente all'acquisizione di terreni di cui a bisogno per le opere pubbliche mediante esproprio.

In altre parole l'edificabilità dei terreni non è un diritto che i proprietari acquisiscono in partenza: situazione che li pone in una condizione di privilegio sia rispetto ad altri operatori, sia rispetto all'AC. Essa è infatti subordinata all'attivazione della procedura, all'interno della quale sono quantificati anche i vantaggi per la collettività connessi alla trasformazione, in termini di pubblicizzazione di aree e/o di realizzazione di opere. Naturalmente si dà anche il caso che un proprietario accetti di cedere una porzione di terreno ma non di realizzare le opere pubbliche. In questo caso si applica la sola "perequazione per cessione aree".

I valori base dei due indici perequativi individuati sono i seguenti:

- $Ip1 = 0,12 \text{ mq/mq}$;
- $Ip2 = 0,13 \text{ mq/mq}$.

Il valore dell'indice $Ip1$ (cessione aree) è stato ottenuto, con riferimento all'ambito urbano oggetto della Variante, tenendo conto di due aspetti:

- il costo di mercato di un terreno in funzione della sua edificabilità.
- il costo di esproprio di un terreno non edificabile nell'ambito urbano considerato.

Con indice $Ip1=0,12 \text{ mq/mq}$, per realizzare un metro cubo di costruzione, il proprietario deve cedere circa 2,86 mq di terreno. Tale quantità rappresenta il giusto equilibrio tra il valore acquisito dal proprietario in termini di edificabilità (commisurato ai valori di mercato) e il risparmio conseguito dal Comune nell'acquisizione del terreno (in termini di costi d'esproprio).

Anche per la determinazione dell'indice $Ip2$ si è tenuto conto di due aspetti:

- il costo di mercato di un terreno in funzione della sua edificabilità; attraverso la perequazione per le opere il proprietario acquisisce infatti una potenzialità edificatoria in più;
- i costi di realizzazione delle opere inserite nei due comparti interessati. Gli interventi comprendono sia opere stradali (viabilità e parcheggi) sia sistemazioni a verde. I costi di tali opere, che devono rispettare determinati requisiti di qualità fissati nelle norme, possono essere quantificati, in situazioni "normali", in modo parametrico, moltiplicando le superfici interessate per il costo unitario medio delle opere.

Ovviamente, in prospettiva, tale meccanismo è estendibile con il futuro Regolamento Urbanistico anche ad altri ambiti urbani e con riferimento a diverse destinazioni d'uso, previa calibratura degli indici alle specifiche condizioni e agli obiettivi dell'AC.

Nella presente Variante, la perequazione per cessione aree e/o realizzazione opere è applicata in tre comparti (R1, R4, R5), che, nonostante il numero esiguo, forniscono già un'interessante casistica.

Nel comparto R1 ("Pomario Sud") è applicata solo la perequazione per cessione aree, in ragione dell'entità dell'area da cedere e della peculiarità dell'opera da realizzare. Le

capacità edificatorie maturate sono fatte “atterrare” in un'area di proprietà comunale (R1b) concorrente alla formazione del comparto, collocata in Via Benedetto Croce - e quindi non contigua rispetto all'area privata ceduta all'AC (R1a).

Il comparto R5 (“Via Venturini”) comprende due aree della stessa proprietà, separate da una strada, e un'area di proprietà comunale. Attraverso l'applicazione di entrambe le tipologie di perequazione, vi è la possibilità per l'AC non solo di acquisire aree per parcheggi e verde pubblico, ma anche di accollare all'operatore privato le opere di sistemazione ex novo e di riqualificazione dello spazio pubblico previste nella scheda normativa.

Laddove le aree private implicate sono più d'una (come ad esempio nel comparto R4), vi è naturalmente la possibilità per l'AC di subentrare, tramite esproprio, ai proprietari eventualmente non interessati a partecipare al comparto.

Come detto, i due indici perequativi base corrispondono a determinate condizioni, al mutare delle quali, devono essere ricalibrati.

In particolare, il valore di 0,12 mq/mq per l'indice Ip1 risulta equo per destinazioni d'uso residenziali all'interno dell'ambito urbano centrale.

Pertanto, all'interno del Comparto R1 (Pomario sud), nel subcomparto R1b (Via Benedetto Croce) ricadente in un ambito urbano semi-centrale – è stato previsto un incremento del 15,38% della SUL calcolata sulla base dell'indice Ip1, a compensazione del minor valore di mercato di tale area di proprietà comunale oggetto di permuta rispetto all'area di proprietà privata ceduta al Comune. Alla SUL così calcolata si aggiunge in questo caso una capacità edificatoria pregressa per attrezzature sportive che insiste nel subcomparto R1a, riparametrata in funzione del maggior valore di mercato connesso alla destinazione residenziale associata all'Area 3 (subcomparto R1b). Alla presente Relazione è allegata la perizia dell'Ufficio tecnico da cui derivano i parametri utilizzati (Allegato 2).

Inoltre, nel Comparto R5 (Via Venturini), per favorire la mixité funzionale, è stata ammessa, in alternativa o a integrazione della residenza, anche la destinazione d'uso direzionale. Poiché il valore di mercato per gli uffici è inferiore a quello per le abitazioni, per tale destinazione è stato previsto un incremento di SUL del 35% rispetto a quella calcolata per il residenziale applicando l'indice Ip1. In caso di interventi a destinazione mista si applica, pro quota, l'indice base alla parte residenziale e l'indice incrementato alla parte direzionale.

Analogamente, il valore di 0,13 mq/mq per l'indice Ip2 risulta equo se le opere da realizzare rispondono a livelli qualitativi predeterminati e non presentano particolari difficoltà costruttive.

Al fine di verificare ulteriormente la congruità di tale indice gli uffici tecnici comunali hanno provveduto ad elaborare una perizia dettagliata dei costi delle opere pubbliche inserite nella Variante. La perizia, allegata alla presente Relazione (Allegato 3), conferma in effetti la congruità dell'indice Ip2 per il Comparto R5, le cui opere pubbliche non presentano particolari difficoltà realizzative. Nel Comparto R4 (Capaccola-Santa Lucia), la presenza di una gora sopraelevata richiede invece movimenti di terra e opere provvisorie più impegnative per compensare il dislivello del terreno fra Via Capaccola e Via Bassa Tambura in cui è previsto un nuovo parcheggio. L'indice base Ip2 è stato quindi incrementato di ulteriori 0,06 mq/mq (passando così da 0,13 mq/mq a 0,19 mq/mq), in modo da ristabilire l'equilibrio economico dell'operazione.

Il principio che lega interventi privati e interesse pubblico, alla base delle procedure perequative sopra descritte, si ritrova anche negli altri interventi oggetto di manifestazione d'interesse da parte di operatori privati inseriti nel PIUSS, come si evidenzia nell'elenco sotto riportato di tutti gli interventi d'iniziativa privata o di partnership pubblico-privata ricompresi nella presente Variante.

Comparto R1 - Pomario Sud / Subcomparto R1b Via Benedetto Croce

In questo Comparto l'obiettivo dell'Amministrazione di realizzare un ampio parco urbano, riportando per quanto possibile le aree alla loro storica destinazione, costituisce uno degli elementi fondanti il Programma.

Nel perseguimento di questo obiettivo l'Amministrazione mette a disposizione del privato un'area di sua proprietà di circa mq 2000 sita in via Benedetto Croce. E' prevista una perequazione compensativa avente come obiettivo la disponibilità dell'area di proprietà privata, applicando l'indice perequativo base Ip1, con un incremento compensativo del minor valore di mercato dell'area di proprietà comunale permutata, rispetto all'area di proprietà privata ceduta al Comune. Tale procedimento valutativo porta ad un Ip complessivo pari a 0,17 (vedi relazione).

Comparti R4 – “Capaccola-Santa Lucia” e R5 – “Via Venturini”

In questi comparti vengono applicati gli indici perequativi base Ip1 ed Ip2 (v. sopra) con specifici incrementi di cui ai parametri correttivi, ovvero:

Comparto R4 (Capaccola-Santa Lucia) – Incremento di 0,06 mq/mq all'indice Ip2 (che passa quindi da 0,13 mq/mq a 0,19 mq/mq) in ragione del maggior costo delle opere a standard da realizzare (vedi relazione).

Comparto R5 (Via Venturini) – Incremento del 35% della SUL per il passaggio dalla destinazione residenziale a quella direzionale, in ragione del minor valore di mercato di quest'ultima (v. scheda normativa).

Area Comparto R9 – Intervento di Recupero Urbano “Borgo Ducale”

Questo Comparto si differenzia dagli altri ricompresi nel PIUSS per il fatto che l'intervento che vi viene inserito è in realtà un'opera in corso di realizzazione autorizzata nell'anno 2007 con le norme relative all'art.28 del vigente PRGC – “Zone per Centri di Quartiere”. A seguito di un intervento della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di Lucca, l'autorizzazione unica SUAP e la relativa convenzione dovevano essere riconfigurati. I soggetti titolari hanno ritenuto di proporre all'Amministrazione una soluzione diversa rispetto al progetto autorizzato che preveda un comune interesse e precisamente: per l'Amministrazione un accrescimento della dotazione di standard pubblici (aumento delle volumetrie da cedere al Comune con le destinazioni e le tipologie costruttive concordate con la Soprintendenza per la cosiddetta “ex segheria” e la cessione di una quota di parcheggi a destinazione pubblica, venendo così a concorrere all'eliminazione di quella che, all'attualità, costituisce la principale carenza strutturale della zona, mentre per il privato si è ritenuto sostenibile concedere un limitato incremento di altezza dell'edificio che, di fatto, consente la possibilità della destinazione residenziale ai previsti sottotetti.

Area Comparto R11 – Recupero Area della “Conca”

L'intervento su questo Comparto si basa essenzialmente sulla possibilità di ricucire il tessuto urbanistico nell'area ricompresa tra Piazza Aranci e Piazza Duomo caratterizzata da un forte degrado urbano a causa della presenza di un vuoto derivante dalle distruzioni della seconda guerra mondiale. Il tema, per la sua localizzazione e particolarità, presuppone la necessità di uno studio approfondito sia a livello urbanistico che tipologico che potrà concretizzarsi solo a seguito di un Piano di Recupero dell'area, nel pieno rispetto delle disposizioni del PS. Tale strumento attuativo, definirà compiutamente le problematiche della riconfigurazione del disegno urbano, consentendo altresì di esaminare ed affrontare le derivazioni perequative e/o compensative da attuarsi con la proprietà.

R 14 - Bed & Breakfast via del Colletto

Questo intervento è inserito nel Programma a seguito di adesione da parte del soggetto privato alla manifestazione d'interesse; di fatto prevede la trasformazione e l'ampliamento di un edificio all'attualità non residenziale a "*Struttura turistico-ricettiva - Residenziale vincolato all'attività di Bed & Breakfast (affittacamere) ai sensi della LR 42/2000,*" conformemente alle intenzioni dell'amministrazione di incoraggiare e promuovere il turismo sostenibile. L'intervento è molto limitato e comunque, poiché per la sua realizzazione è necessario un intervento di messa in sicurezza di una porzione di versante in frana, anche a questi fini persegue un interesse pubblico.

Prestazioni ambientali e caratteristiche architettoniche degli edifici all'interno degli ambiti di riqualificazione

Tra gli aspetti premianti inseriti nel bando del PIUSS vi sono quelli relativi all'innovazione tecnologica ai fini di promuovere e qualificare l'offerta dei servizi ed di utilizzare metodi di edilizia sostenibile. Di conseguenza, praticamente tutti gli interventi, d'iniziativa pubblica o privata, inseriti nella proposta finale sono caratterizzati da un'attenzione particolare ai temi del risparmio energetico, dell'uso di fonti di energia rinnovabili, dell'inquinamento, etc. La Variante rende cogente questo impegno attraverso l'introduzione di un articolo che, sia per le nuove costruzioni, sia per gli interventi di recupero, impone agli operatori di attenersi a livelli prestazionali particolarmente elevati, con riferimento alle "Linee Guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" emanate con DGR n. 218 del 3 aprile 2006.

Altre prescrizioni riguardano infine la qualificazione architettonica dei nuovi fabbricati (prospetti, coperture, limitazioni sull'uso di determinati materiali, modalità d'inserimento degli impianti tecnologici, etc.).

Il dimensionamento

Gli interventi previsti nella presente Variante ricadono tutti nell'UTOE n. 4 del Piano strutturale adottato.

Le quantità edificatorie previste, calcolate con riferimento alla soglia massima, determinata dall'attuazione mediante perequazione di tutti i comparti in cui tale procedura è ammessa, vanno a decremento del dimensionamento fissato dal PS adottato per tale UTOE.

Le quantità in parola sono rappresentate nello schema seguente.

<i>Destinazione</i>	Dimensionamento PS UTOE 4	Dimensionamento Variante PIUSS	Dimensionamento residuo PS UTOE 4
Residenziale (con esercizi commerciali di vicinato) – da recupero patrimonio edilizio	SUL = mq 34.623	SUL = mq 648	SUL = mq 33.975
Residenziale (con esercizi commerciali di vicinato) – nuova edificazione	SUL = mq 62.056	SUL = da mq 7.082 a mq 8.164 (*)	SUL = da mq 54.974 a mq 53.892 (*)
Commerciale / direzionale / Servizi – nuova edificazione	SUL = mq 14.572	SUL = da mq 1890 a mq 3350 (*)	SUL = da mq 12.680 a mq 11.222 (*)

(*) Tale oscillazione è legata alla possibilità, ammessa nel comparto R5, di convertire le quote di edificabilità generate dalla perequazione dalla destinazione residenziale a quella commerciale-direzionale, ai sensi dell'Art. 5 comma 2 delle NTA della presente Variante.

Con riferimento agli Artt. 54-55 della LRT n. 42/2000 “Testo unico delle Leggi Regionali in materia di turismo”, la struttura di cui all'Area R14 non è conteggiata ai fini del dimensionamento per le attività turistico-ricettive, in quanto dotata di capacità ricettiva non superiore a dodici posti letto, ubicati nello stesso fabbricato. L'incremento di SUL ammesso una tantum di 50 mq è stato invece conteggiato nel dimensionamento residenziale.

Aree a standard

Confronto tra le aree a standard presenti nel PRGC 1980 negli ambiti urbani interessati alla Variante e quelle presenti nella Variante stessa.

Rif. Area intervento	Standard PRGC 1980	mq	Standard + opere extra VAR PIUSS	mq
R1a	zone a parco pubblico	4180	parco pubblico	11660
	attrezzature sportive	4850	verde pubblico (area pedonale)	1520
	Zone per attrezzature e servizi in genere – stazione autopullman	885		
R1b	Zone per attrezzature e servizi in genere – caserme	2040	parcheggio pubblico	525
R2	parcheggi	48	parcheggio pubblico	2015
	Zone per attrezzature e servizi in genere – stazione autopullman	4650	attrezzature pubbliche	2900
R3	parcheggi	890		
R4	parcheggi	3370	parcheggio pubblico	2863
R5	attrezzature sportive	2400	parcheggio pubblico	3660
	Zone per attrezzature e servizi in genere – attrezzature scuole media dell'obbligo	1940	verde pubblico (area pedonale)	1130
	parcheggi	1010		
R6	zone a parco pubblico	3440	verde sportivo	1990
	attrezzature sportive	1980		
R7			parcheggio pubblico	780
			attrezzature pubbliche	2290
R8	Zone per attrezzature e servizi in genere – stazione autopullman	1700	verde pubblico (piazza)	1700
		2030	attrezzature pubbliche (*)	2590
R9	parcheggi	2280		
	centro di quartiere – centro civico (**)	8920	verde pubblico e parcheggi	7150
			parcheggio pubblico (***)	750
			attrezzature pubbliche (****)	890
R10	Zone per attrezzature e servizi in genere – macelli; magazzini	8450	attrezzature pubbliche	3440
			verde pubblico (piazza)	410
			verde pubblico e parcheggi	300
			parcheggio pubblico	660
R11			verde pubblico (area pedonale)	160
R12			attrezzature pubbliche (*)	3400
			verde pubblico (piazza)	370
			parcheggio pubblico (interrato)	1120
R13			parco pubblico	7150
R14				
TOTALE		55063		61423

di cui:	parcheggi	7598	12373
	verde pubblico e sportivo	16850	33540
	attrezzature pubbliche	28585	15510

(*) Nel recupero del fabbricato ex Intendenza di Finanza (R8) sono ammessi anche uffici privati;

nel comparto ex Mercato Ortofrutticolo (R12) sono ammesse anche attività commerciali

(**) Nell'area ex "Centro di quartiere" sono ammesse anche attività commerciali e/o direzionali private e residenze

(***) Corrispondenti 30 posti auto che, per convenzione, la proprietà deve cedere all'AC oltre gli standard

(****) Recupero di Ex Segheria a fini museali (SUL)

Allegati alla Relazione

Sono allegati alla presente Relazione i seguenti documenti:

1. Area R13 – Percorso di accesso al Castello Malaspina. Valutazioni sulla sostenibilità dell'intervento, sul suo inserimento paesaggistico e sulla coerenza con le politiche di tutela del PTCP e del PIT;
2. Accordo di Perequazione Urbanistica Comune / Pomario sas. – Relazione di Stima;
3. Valutazioni costi di realizzazione opere infrastrutturali – Comparto R4 / Comparto R5;

Allegato 1

Area R13 – Percorso di accesso al Castello Malaspina. Valutazioni sulla sostenibilità dell'intervento, sul suo inserimento paesaggistico e sulla coerenza con le politiche di tutela del PTCP e del PIT

• Criticità ambientali connesse all'operazione

L'intervento riguarda aree e beni estremamente “sensibili” dal punto di vista storico-ambientale, per altro sottoposti a vincolo paesaggistico e monumentale e corrispondenti a “invarianti strutturali” a tutti i livelli di governo del territorio, rispetto ai quali esso intende dar corpo a una strategia di “tutela attiva”, favorendone l'accessibilità e la fruizione secondo modalità compatibili. In assenza di una strategia di questo tipo, l'auspicata valorizzazione culturale e turistica del Castello rischierebbe di avere effetti polarizzanti negativi, soprattutto per quanto concerne la componente traffico, con quel che ne consegue in termini di inquinamento atmosferico, acustico, visivo e di erosione degli spazi ad uso pedonale.

• Rispondenza dell'intervento a criteri di sostenibilità

La sostenibilità dell'operazione risiede nelle sue stesse motivazioni, tese a valorizzare un bene culturale di così grande rilevanza territoriale e rappresentatività come il Castello Malaspina di Massa, rendendolo al contempo più facilmente accessibile attraverso un sistema di percorsi tutti dedicati alla mobilità elementare.

Occorre inoltre sottolineare che, tenuto conto dei vincoli esistenti, lo sviluppo progettuale – definitivo ed esecutivo – delle opere inserite nel presente progetto, non potrà che seguire le severe procedure autorizzative previste dalle norme nazionali e regionali in tutela dei beni culturali e paesaggistici.

• Azioni volte a ridurre le pressioni ambientali dell'intervento

La scelta di realizzare un collegamento meccanizzato (evidentemente suddiviso in più sezioni) tra il centro storico e il Castello ha come scopo precipuo quello di neutralizzare l'aumento della pressione turistica connesso alla risistemazione del complesso e alla sua “messa a sistema” con il resto della città, mediante il ricorso a un sistema di “trasporto pubblico” ecologico e non impattante. Fa parte del progetto lo studio delle modalità d'inserimento paesaggistico dell'impianto, comprendenti l'uso di rivestimenti lapidei delle parti in muratura a vista e di trattamenti a verde della copertura in continuità con il riordino dell'assetto vegetazionale della collina stessa.

• Coerenza dell'intervento con le strategie del PTCP e gli obiettivi di tutela paesaggistica del PIT

Ai sensi del PTCP 2005, l'intervento ricade in un ambito appartenente al sistema territoriale “Massa” (art. 10, 21 c.16 NTA). Il Castello è un'invariante del PTCP cui è associata una funzione volta ad assicurare il corretto rapporto tra fruizione pubblica e obiettivi di conservazione in una logica di turismo integrato. Gli interventi previsti dal PIUSS per il Castello – completamento dei restauri e riqualificazione funzionale come sede di eventi e manifestazioni – e la nuova accessibilità meccanizzata rispondono pienamente a questi obiettivi: da un lato infatti gli interventi sul complesso monumentale e sulle sue pertinenze sono finalizzati sia a salvaguardarne l'integrità, sia a migliorarne la fruibilità per usi compatibili di tipo fieristico-espositivi, dall'altro il percorso meccanizzato rafforza i legami di “prossimità” tra il complesso e il centro di Massa rendendo il Castello accessibile con una modalità innovativa ed ecologica. Il percorso meccanizzato si inserisce inoltre nell'ambito di un progetto di riqualificazione del versante collinare in cui è

collocato, illustrato nello schema direttore "Castello", allegato alla Variante insieme al progetto preliminare. Quest'ultimo, presentato sotto forma di "Progetto norma", è stato impostato sulla base di incontri e sopralluoghi effettuati con la competente Soprintendenza a partire da considerazioni tese a ottimizzarne l'inserimento ambientale e paesaggistico da un duplice punto di vista: quello dell'opera intesa come manufatto percepito a distanza, in un contesto di per sé pregevole, e quello dell'opera intesa come "veicolo" o percorso da cui godere viste sull'intorno. In tal modo è stata quindi anche recepita l'azione volta all'"inserimento di infrastrutture tecnologiche prestando attenzione al valore paesaggistico delle visuali" inserita nella scheda d'Ambito 2 (Massa Carrara) del PIT in tema di "Obiettivi di tutela e indicazioni per la riqualificazione - obiettivi per la tutela dei valori riconosciuti".

Riguardo al primo punto di vista (quello, per così dire "statico") è già stato elaborato un modello tridimensionale dell'opera, da cui è stato ricavato il fotoinserimento allegato al PIUSS. Questo evidenzia la possibilità di un inserimento estremamente "soft" nella collina del manufatto, le cui strutture "dialogano" coi resti delle fortificazioni castellari, all'interno di un parco pubblico a forte valenza paesaggistica. Il riferimento culturale e tecnologico è a un intervento analogo ("Scale de la Granja") realizzato nel 2000 a Toledo a ridosso della cinta muraria medievale (arch. Lapena e Tur). Quanto al punto di vista "mobile", il percorso di ascesa è stato studiato in modo da disvelare progressivamente la mole del castello e il panorama a valle, verso mare. La scelta di collocare l'approdo delle scale mobili a qualche decina di metri dalla porta del castello è stata dettata, oltre che dall'orografia, anche dalla scelta di offrire ai visitatori viste sul castello "in avvicinamento" simili a quelle dei suoi primi frequentatori, valorizzandone l'effetto scenografico e di landmark territoriale. Opportunità che sarebbe stata negata ricorrendo ad altre modalità di accesso (ad esempio mediante un ascensore verticale) direttamente inserite nelle pertinenze del monumento.

Il carattere "preliminare" del progetto rimanda comunque a fasi successive di approfondimento, che avranno innanzitutto come oggetto una più dettagliata analisi delle problematiche geomorfologiche e una verifica, di concerto con la stessa Soprintendenza ai BAPSAE, dei manufatti da restaurare e delle modalità di intervento per la creazione dei varchi necessari al passaggio del percorso.



Allegato 2

COMUNE DI MASSA

SETTORE LAVORI PUBBLICI

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

Oggetto: Accordo di Perequazione Urbanistica Comune / Pomario s.a.s. – Relazione di Stima

A seguito di richiesta dell'Amministrazione Comunale si trasmette in allegato relazione concernente la fattibilità tecnica e la congruità economica dell'intervento inserito del PIUSS relativo al comparto del 'Pomario Ducale' e la conseguente perequazione urbanistica di dette aree con aree di proprietà comunale site in Via B. Croce.

Come meglio specificato negli atti progettuali preliminari e nelle schede normative di intervento della Variante al PRG in essere, con lo strumento della 'Perequazione Urbanistica' si persegue – a fronte della cessione di terreni privati per opere pubbliche o urbanizzazioni – la possibilità da parte degli stessi privati, di ottenere- anche in altro sito - diritti a costruire maggiori cubature.

Nel caso di specie, ci si trova a dover correttamente permutare un'area di 11660 mq di proprietà ' Pomario Sas' (corrispondente all'antico Pomario Ducale) avente destinazioni varie con altra area di proprietà comunale in Via B. Croce pari a mq 2040 (dei quali mq 525 a standard) per la quale lo strumento urbanistico previgente la variante PIUSS prevedeva la realizzazione di attrezzature e servizi (caserma Questura) non più di interesse pubblico.

La superficie su cui andranno ad essere effettivamente realizzate in permuta le nuove cubature residenziali dell'area di Via B. Croce risulta, per effetto di quanto sopra esposto , pari a mq 1515,00 al netto della superficie di standard/ parcheggi di 525 mq ;

Per quanto sopra l'area del Pomario su cui applicare lo stabilito 'indice di perequazione base ' Ip1 (pari a 0,12 mq/mq) sarà di mq 10.145,00 [mq 11660 – (2040- mq 525)] con una SUL perequata in mq 1217,40.

Poiché tale SUL ' base' deriva dall'applicazione di un indice valido anche per terreni ad oggi privi di capacità edificatoria, occorrerà una congrua rivalutazione di detta superficie convenzionale in considerazione della diversa ubicazione e valenza dei siti interessati e della diversa potenzialità edificatoria data dallo strumento urbanistico vigente.

Queste considerazioni sono avvalorate dalla recentissima sentenza del TAR Lazio n° 1525 del 04.02.2010 con la quale è censurata ' la sottrazione ai proprietari della quota di edificabilità ad essi riconosciuta'; Tale sottrazione – sottolinea il TAR - non avviene all'indomani di una necessaria contrattazione o negoziazione nel caso la quota passata dal privato al pubblico sia stabilita aprioristicamente e senza il riconoscimento della residuale quota di edificabilità aggiuntiva (rispetto ad aree totalmente inedificabili) nei confronti del minimo spettante in zona.

Non vi è difatti alcuna Legge che autorizzi una riserva di proprietà fondiaria alla mano pubblica senza adeguate garanzie di giusto indennizzo.

Sulla scorta di quanto sopra si è proceduto a valutare la quota incrementale di SUL avendo a parametri :

1) l'ubicazione e la valenza delle aree interessate dalla perequazione:

- Ufficio Progettazione ed Espropri -

Palazzo ex ENEL – Via Cavour 23 - 54100 Massa – - tel.0585/490372 - Fax
0585/490435

a parità – infatti – di costruito, le caratteristiche morfologiche, paesaggistiche, ambientali, storiche, di esposizione, salubrità ed unitarietà del lotto risultano, per le aree Pomario, assai superiori alle aree di Via Croce; In virtù di ciò la medesima tipologia edilizia abitativa in area Pomario, sarebbe messa in vendita a prezzi sicuramente superiori rispetto all'altra area; Per quanto sopra occorre ricavare un elemento compensativo (derivante dai maggiori prezzi di vendita) da commutarsi in maggiore SUL da realizzarsi nel sito di minor valore per il quale i prezzi di vendita sarebbero necessariamente inferiori.

A tal proposito ci vengono in aiuto le tabelle OMI 2009 dell'Agenzia del Territorio dalle quali si evince che il 'range' di prezzo di vendita di abitazioni civili in stato 'ottimo' -in centro città -varia da € 2600/mq a € 3000/mq. Tale differenziale, calcolato percentualmente in 15,38% potrà essere applicato in sede compensativa alla SUL 'base' (precedentemente indicata in mq 1217,40) al fine di ovviare alle oggettive differenze di pregio delle aree in questione ed ai relativi prezzi di vendita di immobili della medesima tipologia.

L'incremento di SUL da concedersi - derivante dalle considerazioni sopra esposte – risulta pari a mq 187,24 (mq 1217,40 x 0,1538)

2) la potenzialità edificatoria delle aree interessate dalla permuta in area Pomario:

Tali aree, esclusa la sede stradale già di per sé totalmente in edificabile, risultano pari a complessivi mq 9525,00 dei quali

A) mq 4985,00 con destinazione 'impianti sportivi',

B) mq 4180,00 per 'parco pubblico'

C) mq 360,00 per 'attrezzature e servizi/ stazione di autopullman'

Poiché i punti B) e C) risultano ad oggi destinati all'esecuzione di opere pubbliche, potrà essere calcolata la sola potenzialità edificatoria delle aree destinate ad attrezzature sportive;

A) Impianti Sportivi . mq 4985 con Indice 0,30 per un totale di mc 1495,00 potenzialmente realizzabili

Supponendo un h. media dell'edificato (per palestre polivalenti e relativi servizi / vedi norme di piano) di mt 4,00, si ottiene una SUL di mq 373,75 (mq 1495,00/4,00) per un valore stimato in €/mq 2.700,00. Ne deriva un valore totale stimato in € 1.009.125,00

Parametrando tale valore ad edifici di civile abitazione di tipo 'ottimo' di cui alle vigenti tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio (valutati nella zona 'centro città' in max €/mq 3000,00) si otterrà l'ulteriore incremento volumetrico (da aggiungere alla SUL base di mq 1217,40 ed alla SUL aggiuntiva di cui al punto 1) di mq 187,24) calcolato in ulteriori mq 336,37 di SUL (€ 1.009.125,00/ € 3000,00)

La SUL totale da portare a perequazione, integrata del suesposto valore incrementale, risulta pertanto stimata in complessivi **mq 1.734,01** (mq 1210,40 + mq 187,24 + mq 336,37)

Per quanto sopra si ritiene sostanzialmente accoglibile la proposta integrativa presentata dalla Soc. Pomario S.a.s. in data 11.02.2010 che modifica (in termini migliorativi) la precedente relazione di stima redatta dal tecnico incaricato in data 26.01.2010 ed acquisita al protocollo dell'Ente in data 03.02.2010.-

Massa li 17.02.2010

Arch. Luca Moressa