

# COMUNE DI MASSA

**PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO**  
**Decreto Regione Toscana n. 3881 del 26/06/2003**  
**Bollettino Ufficiale R.T. n. 31 del 30/07/2003**

**PARZIALE VARIANTE AL VIGENTE P.R.G.C. AI SENSI DELL'ART.17 DELLA l.r. 1/2005**

## RELAZIONE GENERALE



### **VARIANTE AL P.R.G.C.**

*Progettazione*

arch. Venicio Ticciati, arch. Silvano Vita, arch. Lorenzo Tonarelli

*Restituzione grafica – GIS e CAD*

geom. Stefano Borghini – geom. Alessio Fusco

*Indagini geologiche e idrauliche*

dott. Simone Fialdini



Indice:

**Relazione**

- Pag. 3 - Premessa: Oggetto della variante al PRGC
- Pag. 3 - Come nasce il Programma Integrato di Intervento del Comune di Massa
- Pag. 6 - Il Programma Integrato quale elemento anticipatore del Piano Strutturale
- Pag. 9 - Approfondimenti a livello attuativo
- Pag. 12 - La normativa di Valutazione Ambientale applicabile alla variante al PRGC per il Programma Integrato di Intervento

## Relazione generale

### **Premessa – Oggetto della variante al PRGC**

La presente relazione riguarda la variante al PRGC propedeutica all'attuazione del Programma Integrato di Intervento del Comune di Massa; infatti gli interventi previsti nel Programma, in un quadro di riprogettazione complessiva di due importanti parti della città, necessitano dell'adeguamento dello strumento urbanistico generale; tale operazione avviene nel pieno rispetto degli indirizzi strategici, dei principi, degli obiettivi e degli indirizzi per la programmazione del governo del territorio, così come individuati dal Piano Strutturale adottato con deliberazione n° 32 del 07/04/09 e successivamente approvato con deliberazione n° 66 del 9/12/2010.

I riferimenti principali alla presente variante sono individuati sia nella parte statutaria (parte II – Lo Statuto del Territorio) che nelle linee strategiche (parte III – titoli I e II) del PS.

In particolare l'art. 150 del PS – “Misure di salvaguardia del Piano Strutturale”, individua la variante urbanistica necessaria all'attuazione del Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione dei comparti territoriali della Stazione e del Frigido quale elemento anticipatore del Regolamento Urbanistico.

L'intero Programma è stato attentamente revisionato e migliorato in relazione anche al tempo trascorso dall'adozione ed alle novità intervenute nell'assetto generale della Variante al PRGC collegata al Programma a seguito di atti nel frattempo concretizzatisi, come, ad esempio, l'approvazione del Piano Strutturale, ma soprattutto dei nuovi indirizzi dell'Amministrazione in esito a specifiche informative di Giunta comunale. Si richiamano a tal proposito gli elementi di sostanziale novità che si sono concretizzati a seguito dell'avvio del procedimento per la localizzazione del distretto socio-sanitario nel Comparto Stazione, al mancato accordo tra l'Amministrazione ed RFI in merito alla cessione delle aree situate nel parco ferroviario ed infine al conseguente rinvio del Comparto Stazione a successivo percorso di approvazione.

La variante, conseguentemente, ha lo scopo di adeguare lo strumento urbanistico vigente, sia nelle norme che nella cartografia, alle previsioni di intervento che si sono sviluppate nel corso del lungo periodo di formazione del Programma (vedi paragrafo successivo) a partire dagli interventi scaturiti dalla manifestazione d'interesse promossa dall'Amministrazione nel 2002 per proseguire con la definizione di interventi a carattere più spiccatamente pubblico, fino ad arrivare agli ultimi inserimenti ad opera della nuova Giunta nell'ultimo anno, come ad esempio ~~la rotatoria alla confluenza di via Rinchiostro con via Carducci~~ e l'asilo nido previsto nel cuore del comparto Frigido.

La variante, inoltre, rinvia al necessario strumento urbanistico attuativo (vedasi art. 74 della L.R.T. n° 1/2005), corredato dai necessari accordi convenzionali, l'attuazione del Programma.

### **Come nasce il Programma Integrato di Intervento del Comune di Massa**

All'inizio della trattazione di questo complesso strumento riteniamo opportuno ripercorrere brevemente le tappe principali del procedimento, nato nel 2001 e che trova la sua conclusione adesso, dopo un percorso che è passato attraverso l'elaborazione di due ipotesi di Piano Strutturale, il passaggio tra la le leggi regionali n° 5/1995 e n° 52/1992 con la nuova legge quadro regionale n° 1/2005, il nuovo PIT, i nuovi regolamenti attuativi regionali, le ultime disposizioni in materia di valutazioni ambientali.

La Regione Toscana, in ottemperanza alle deliberazioni relative al programma regionale di edilizia residenziale pubblica (DCRT n. 126 del 19/05/1998 e successive modificazioni ed integrazioni) predispose, con proprio decreto n. 5975 del 31/10/2001 (pubblicato sul BURT n. 46 del 14/11/2001) un bando di assegnazione delle risorse finanziarie di edilizia agevolata ancora disponibili tra le

diverse province toscane, per interventi che dovevano ricadere all'interno di Programmi Integrati di Intervento promossi dalle Amministrazioni comunali ai sensi dell'art.16 della L. 179/92;

L'attribuzione delle risorse finanziarie regionali da assegnare a ciascuno dei Programmi presentati dalle Amministrazioni comunali toscane, secondo le disposizioni regionali, veniva stabilita all'interno delle singole Assemblee provinciali dei Comuni, dopo una verifica della loro ammissibilità da parte della Regione Toscana;

Per ciascun Programma Integrato di Intervento, secondo quanto sopra, le risorse finanziarie da assegnare dovevano essere ripartite con le seguenti quote percentuali:

a) almeno il 60% del contributo richiesto deve essere destinato agli interventi di edilizia residenziale agevolata per la nuova costruzione e/o il recupero di alloggi da cedere in proprietà e da assegnare in locazione. Per tale tipologia di opere di finanziamento è assegnato direttamente agli operatori che partecipano all'attuazione del Programma;

b) con una percentuale massima del 35% sull'intero ammontare del contributo richiesto, vengono finanziate opere di urbanizzazione integrative rispetto a quelle previste dalle vigenti normative. Tale quota è destinata alle Amministrazioni comunali che promuovono il Programma Integrato;

c) il 5% dell'intero importo richiesto è previsto per il costo degli adempimenti procedurali e tecnico-progettuali della fattibilità del Programma da parte delle Amministrazioni comunali.

E' da tener conto che per l'ammissibilità del Programma Integrato al finanziamento regionale occorreva caratterizzare l'intervento complessivo attraverso determinati elementi progettuali costituiti dalla presenza di:

a) una pluralità di funzioni ed una pluralità di tipologie di intervento;

b) una pluralità di operatori (pubblici e privati) e una pluralità di risorse finanziarie (pubbliche e private);

c) una adeguata previsione di attrezzature e spazi pubblici o di uso collettivo; di attività commerciali, ricettive, produttive e direzionali; di aree verdi o di verde attrezzato e di aree per la sosta dei veicoli.

All'interno di un quadro organico a carattere unitario, gli interventi pubblici e privati da inserire nel programma dovevano riguardare le seguenti tipologie di opere:

a) la realizzazione di alloggi di edilizia agevolata (nuova costruzione e recupero) oggetto del contributo regionale;

b) l'adeguamento e la realizzazione di opere di urbanizzazione conseguenti agli interventi previsti e la riqualificazione/integrazione del sistema delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

c) altre opere pubbliche e acquisizione di aree e manufatti edilizi da destinare alle urbanizzazioni primarie e secondarie mediante espropriazioni, permuta, ecc.

Con atto di Giunta Comunale n. 220 del 06/06/2002 l'Amministrazione Comunale si era attivata deliberando sostanzialmente:

1. di promuovere la formazione di un Programma Integrato d'Intervento (ai sensi dell'art.16 della legge 179/92) per la partecipazione all'assegnazione delle risorse finanziarie della Regione Toscana di cui al Decreto n. 5975 del 31/10/2001 (contributi per la realizzazione di interventi di edilizia agevolata ricadenti in Programmi Integrati);

2. di predisporre, per la formazione di tale Programma, una coordinata proposta unitaria di interventi pubblico-privati nelle aree del sistema urbano di Massa dislocate nelle zone di

espansione, esterne alla struttura consolidata del centro storico, che maggiormente necessitavano di un processo di riorganizzazione funzionale e di riqualificazione insediativi, identificando il territorio di riferimento del Programma Integrato nell'ambito urbano, supportato dall'asse stradale di Viale Roma, collocato lungo le tradizionali direttrici di crescita residenziale della città verso la Marina, tra la linea infrastrutturale ferroviaria e quella autostradale di collegamento Pisa-Genova; tale ambito di intervento comprendeva, al momento, la perimetrazione dell'UTOE n. 4 e parte dell'UTOE n. 7 (così come definite nella bozza di progetto del Piano Strutturale allora in corso di predisposizione) e le aree dismesse o sottoutilizzate nella zona dell'attuale stazione ferroviaria;

3. di approvare la bozza di avviso per la partecipazione dei soggetti proponenti.

A seguito dell'avviso pubblico sopra citato vennero presentate alcune proposte successivamente esaminate e selezionate da una apposita Commissione Giudicatrice, sulla base dei criteri di base fissati nell'avviso stesso; il documento conclusivo fu trasmesso per le opportune valutazioni all'Assemblea dei Sindaci.

Successivamente l'Assemblea Provinciale dei Comuni in data 3 marzo 2003 definì la quota di finanziamento pari ad Euro 2.207.880,27 da assegnare alla proposta di Programma Integrato presentata dal Comune di Massa ed il relativo verbale fu conseguentemente trasmesso alla Regione Toscana affinché venisse dato corso ai relativi adempimenti.

La Regione con Decreto Dirigenziale n. 3881 del 26/06/2003, approvò il Preliminare del Programma Integrato di Intervento presentato dall'Amministrazione, attribuendo alla proposta la quota di finanziamento pari ad Euro 2.173.519,94, fissando in 10 mesi dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T., avvenuta in data 30/07/2003, il termine ultimo per la presentazione da parte del Comune del Programma Integrato di Intervento Definitivo.

Per la predisposizione del Programma Integrato Definitivo, in ottemperanza ai disposti di cui all'art. 14 del Decreto Regionale n. 5975 del 31/10/2001, furono coinvolti tutti gli operatori allo scopo sia di coordinare il quadro complessivo delle progettazioni presentate dai vari soggetti attuatori, che di verificare la necessità di una eventuale rielaborazione della Proposta Preliminare, in relazione al contributo regionale disponibile, attraverso la rimodulazione del quadro tecnico finanziario sull'ammontare degli investimenti necessari alla rielaborazione del Programma e relativamente alle modalità di attivazione delle diverse tipologie di risorse pubbliche e private.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 174 del 27/05/2004 si approvò il Programma Integrato di Intervento Definitivo e, lo stesso, nelle forme e nei contenuti sopra citati, fu trasmesso alla Regione Toscana con nota prot. 25584 del 28/05/2004.

Successivamente per problematiche di ordine progettuale e partecipativo si è rese necessario procedere ad una rimodulazione complessiva del Programma e con deliberazione di Giunta Comunale n. 267 del 12/10/2005 si approvò l'aggiornamento del Programma Integrato Definitivo; tale aggiornamento, così come rimodulato e completo delle necessarie integrazioni richieste dalla Regione Toscana, fu inoltrato alla Regione stessa con nota prot. 48699 del 17/10/2005.

Come noto, il Comune non era dotato di Piano Strutturale, per cui si operava in un momento di vigenza del regime di salvaguardia di cui all'art. 39 della LR 5/1995 con le conseguenti limitazioni poste alla gestione degli strumenti urbanistici ancora vigenti e al potere di pianificazione dei Comuni; in conseguenza di questa situazione giuridica gli Uffici regionali, pur apprezzando i contenuti progettuali del Programma, ritennero di confermare al Comune la non possibilità di procedere all'adozione e approvazione della variante necessaria e del conseguente Piano Attuativo senza una chiara verifica delle scelte progettuali che poteva derivare solo dalla definizione del quadro di riferimento, consistente sostanzialmente almeno nell'adozione del Piano Strutturale.

All'attualità con l'adozione [approvazione](#) del Piano Strutturale avvenuta con deliberazione del C.C. n° 32 del 7 aprile 2009, n° 66 del 9/12/2010 e con le [determinazioni di cui alla deliberazione n° 42](#)

del 31/07/2012 con cui il Comune ha preso atto degli approfondimenti richiesti in esito alla Conferenza Paritetica Interistituzionale, il Comune dispone di tutti gli elementi tecnico-giuridici necessari per poter adottare ed approvare la variante al PRGC finalizzata alla realizzazione del Programma Integrato di Intervento ai sensi degli artt. 15, 16 e 17 della L.R. n°1/2005, sia pur limitatamente al Comparto Frigido a seguito degli indirizzi scaturiti dalle ultime decisioni della Giunta comunale concretizzatisi in particolare con la deliberazione n. 385 del 6/12/2012.

### **Il Programma Integrato quale elemento anticipatore del Piano Strutturale**

Il Piano Strutturale, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 32 del 7 aprile 2009, nel principio ampio di sostenibilità delle previsioni, inserisce il Programma Integrato tra gli elementi anticipatori del Regolamento Urbanistico; in particolare l'art. 150 della disciplina di Piano esclude dal regime di salvaguardia alcune varianti tra le quali appunto quella necessaria per l'approvazione del Programma Integrato in quanto presupposto urbanistico indispensabile e necessario per la riqualificazione dell'area della Stazione Centrale e di un'area prospiciente il fiume Frigido compresa tra l'asse ferroviario e l'autostrada.

Il Programma Integrato si inserisce nelle previsioni dimensionali del Piano Strutturale e trova riferimento nelle Unità Territoriali Organiche Elementari identificate con i numeri 4 e 5.

Il Piano Strutturale nelle sue valutazioni di ordine generale detta le indicazioni di trasformazione urbana con il principale obiettivo di ricerca e definizione di una nuova forma di città che tenda a razionalizzarne il carattere disomogeneo, incongruente e disperso attraverso:

- la risoluzione del problema della mobilità;
- il rafforzamento e l'intensificazione della continuità urbana con nuove edificazioni e nuovi spazi pubblici eliminando il carattere semi-urbano di vaste aree degradate e prive di servizi;
- la verifica dell'esigenza di parcheggi di scambio in modo da creare i presupposti per riordinare il sistema del trasporto pubblico;
- la fornitura di adeguata risposta alla domanda di abitazioni attraverso previsioni quantitative e qualitative, scelte tipologiche e indicazioni localizzative che incoraggino il trasferimento di popolazione giovane nel territorio, in via prioritaria attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e il miglioramento del rapporto tra carichi insediativi e sistema della mobilità;
- il ricorso a strumenti perequativi per agevolare la realizzazione delle previsioni di alloggi ed il conseguente finanziamento degli interventi con particolare riferimento all'edilizia sociale e all'edilizia residenziale pubblica.
- la promozione di un approccio unitario alle trasformazioni mediante strumenti attuativi, piani di recupero e programmi complessi integrati.
- il perseguimento di criteri costruttivi basati su principi di ecocompatibilità, che inducano la riduzione dei consumi energetici e con la precisa finalità di garantire livelli minimi di qualità architettonica e la contestuale complessiva riduzione delle varie forme di inquinamento; in conformità a questi principi dovranno essere adottate soluzioni tipologiche, scelte dei materiali, sistemi di riciclo delle acque che contengano il consumo idrico, sistemi di illuminazione che consentano il risparmio energetico e la riduzione dell'inquinamento luminoso.

Come specificato nella relazione di accompagnamento al Piano Strutturale occorre promuovere la competitività e l'attrattività della città e delle reti urbane attraverso la diffusione di servizi avanzati di qualità, il miglioramento della qualità della vita, e il collegamento con le reti materiali ed immateriali sostenendo la crescita e la diffusione delle funzioni urbane superiori per aumentare la

competitività e per migliorare la fornitura di servizi di qualità nella città assumendo tra i tanti l'obiettivo primario del recupero, riqualificazione, valorizzazione e trasformazione di ambiti del territorio particolarmente degradati e per i quali necessita un serio approfondimento e tra essi quelli contenuti nelle iniziative del PIUSS e del Programma Integrato di Intervento.

Come evidenziato nella premessa, il Comune di Massa aveva individuato un ambito contraddistinto da un forte connotato di degrado urbano nelle zone di espansione, esterne alla struttura consolidata del centro storico, che maggiormente necessitano di un processo di riorganizzazione funzionale e di riqualificazione insediativa, identificando il territorio di riferimento del Programma Integrato nell'ambito urbano, supportato dall'asse stradale di Viale Roma, collocato lungo le tradizionali direttrici di crescita residenziale della città verso la Marina, tra la linea infrastrutturale ferroviaria e quella autostradale di collegamento Pisa-Genova; tale ambito di intervento comprendeva al momento della deliberazione della Giunta n° 220 del 2002 la perimetrazione dell'UTOE n. 4 e parte dell'UTOE n. 7 (così come definite nella bozza di progetto del Piano Strutturale allora in fase di redazione); adesso invece le aree interessate sono ricomprese in parte nell'UTOE n°4 ed in parte nell'UTOE n° 5.

Il PS, rispetto alla misura minima inderogabile di 18 mq/ab stabilita dal DM 2 aprile 1968 n. 1444, si è posto, come obiettivo di qualità la localizzazione di maggiori superfici da destinare a standard, in funzione delle concrete previsioni del RU e della validità quinquennale delle stesse coincidente con la validità dei vincoli preordinati all'esproprio, pertanto Il PS individua i parametri minimi riferiti ai singoli Sistemi, Sottosistemi ed UTOE ritenuti in grado di garantire lo sviluppo sostenibile e di assicurare la compatibilità delle previsioni di trasformazione territoriale, da raggiungere con il primo RU. In particolare la misura minima di standard per abitante deve essere pari a 25 mq/abitante.

Il Programma Integrato di Intervento è, insieme al PIUSS ~~in fase di parallela adozione~~, il primo strumento anticipatore del Regolamento Urbanistico che integra questi principi, assumendo conseguentemente il parametro dei 25 mq/abitante; è da considerare che la ripartizione degli stessi è opportunamente finalizzata ad andare a colmare le principali lacune degli ambiti trattati, vale a dire la carenza di parcheggi e verde pubblici.

Per quanto attiene il dimensionamento che scaturisce dal sistema di strumentazione variante-Piano Attuativo/Programma, come esplicitato nelle NTA, si deve fare riferimento alla definizione di S.U.L. come dalla nota a margine del capitolo 6 della Relazione del P.S. ~~adottato~~:

*“Il dimensionamento residenziale del PS è espresso in Superficie Utile Lorda (SUL), corrispondente alla somma delle superfici delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano, il cui volume sia collocato prevalentemente o esclusivamente fuori terra. Nel computo di detta superficie sono comprese le scale e i vani ascensore condominiali, le logge e le porzioni di sottotetto delimitate da strutture orizzontali praticabili con altezza libera media superiore a due metri e quaranta centimetri, mentre sono esclusi i volumi tecnici, i balconi, i terrazzi, gli spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio e i porticati condominiali o d'uso pubblico”, con la precisazione che le logge devono essere computate nella misura del 50% della loro effettiva superficie e che le murature esterne e i solai si calcolano fino a 30 cm di spessore.*

~~alla somma della superficie dei piani degli edifici al netto dei muri perimetrali in quanto soggetti alle deroghe previste dalle recenti normative nazionali e regionali sul risparmio energetico. L'incidenza della superficie dei muri perimetrali è assunta convenzionalmente nella misura del 12% della superficie lorda”~~

~~con la precisazione che le logge devono essere computate nella misura del 50% della loro effettiva superficie.~~

Inoltre il calcolo delle volumetrie ai fini urbanistici e per la determinazione dei contributi concessori, ~~nella necessità di operare un opportuno raccordo con l'attuale sistema normativo,~~ è



computata con le vigenti normative di PRGC, fatte salve le deroghe previste ai sensi delle disposizioni di cui al Capo III della L.R. T. n° 1/2005 “Norme per l’edilizia sostenibile” si fa riferimento alle NTA della Variante e del Piano attuativo.

Nel rispetto di quanto sopra:

- 1) Comparto territoriale zona Frigido. Il dimensionamento del Comparto prevede una volumetria massima di circa mc ~~86.500~~ **94.785** equivalente ad una S.U.L. pari a circa mq ~~24.555~~ **30.410**. Sono altresì previste nella variante n°2 aree, debitamente cartografate, riguardanti la possibile realizzazione in fasi successive al Programma Integrato di un ulteriore intervento di edilizia sociale/convenzionata/agevolata per una volumetria di circa mc 3.000 equivalente ad una S.U.L. di circa mq 850 e di un intervento di attrezzature e servizi in genere (asilo nido) per una volumetria di circa mc 2.000 equivalente ad una S.U.L. pari a circa mq 570.
- 2) Comparto territoriale Zona Stazione. Il dimensionamento del Comparto prevede una volumetria massima di circa mc 49.800, equivalente ad una S.U.L. pari a circa mq. 14.140 **Stralciato**.

In coerenza con l’art. 10 delle norme del vigente PRGC, le schede progettuali del Piano Attuativo fissano i parametri progettuali urbanistici da intendersi come valori massimi per i dati dimensionali e minimi per la dotazione di standard, per ogni singolo intervento.

Il numero delle famiglie insediabili costituisce il riferimento più appropriato (in coerenza con le modalità ed i criteri di dimensionamento del PS, vedasi art.114 della disciplina di piano) per il confronto con le strategie di sviluppo territoriale definite dall’Amministrazione; a questo proposito si specifica che, ai fini della quantificazione degli standard urbanistici è stato opportunamente ricavato il dato sulla base di 18 + 7 mq/80 mc di volumetria residenziale (D.M. n° 1444/1968 ed art. 119 del PS), mentre per quanto attiene il numero di abitanti insediabili, secondo le modalità stabilite dal PS, si è valutato il numero degli alloggi da realizzare in relazione al numero di componenti medio per famiglia desunto dall’analisi CLES e pari a 2,15 ottenendo un numero di abitanti insediabili pari a circa ~~1.000~~ **968** unità **per il Comparto Frigido** (da suddividersi nei due comparti ed interessanti l’UTOE n°4 e l’UTOE n°5).

Ai fini del calcolo per il dimensionamento dei servizi tecnologici delle aree interessate **per il Comparto Frigido** si ritiene invece opportuno considerare un numero di utenti pari a circa ~~1.300~~ **1.043** ai fini di assicurare l’efficienza complessiva anche in presenza di temporanei disservizi.

Il PS prevede agli artt. 112 e 139 un altro fondamentale strumento di cui l’Amministrazione deve dotarsi, vale a dire il Progetto strategico dei luoghi e degli spazi della collettività.

Ricordiamo che Progetto strategico dei luoghi e degli spazi della collettività, negli obiettivi strategici del PS, fra le varie competenze:

- identifica e ~~localizza~~ **localizza** l’offerta e la domanda di servizi e di spazi pubblici o di uso pubblico esistenti e ne ~~determina~~ **valuta** l’adeguatezza e la funzionalità rispetto agli insediamenti ed all’utenza;
- individua e specifica gli elementi di criticità presenti, e **suggerendo** gli ambiti nei quali è necessario intervenire per il riequilibrio territoriale e funzionale del sistema dei luoghi e degli spazi della collettività, **sulla base degli obiettivi e dei criteri statuari di cui al Titolo IV della presente disciplina in quanto incidenti**, anche ai fini previsti dall’art. 15 del PIT.
- ~~suddivide~~ **fornisce gli elementi necessari per la suddivisione del** il territorio comunale, con riferimento alle unità territoriali organiche elementari o parti di esse, in unità minime d’intervento (UMI) funzionali alla **riqualificazione** gli insediamenti esistenti;
- definisce e **specifica** gli obiettivi ~~operativi~~, le azioni da attuare e i livelli di priorità per

corrispondere alle finalità di cui all'art 112 del PS;

- individua gli ambiti nei quali è opportuno che il RU preveda dotazioni di specifici standard superiori ai minimi previsti dal PS, in relazione alla necessità di fornire risposte articolate a fronte di esigenze differenziate presenti sul territorio.

Riteniamo, comunque, di ritrovare nelle scelte progettuali del Piano Attuativo correlato alla presente variante, le risposte agli intendimenti di cui sopra.

Al fine di esplicitare una sintesi conclusiva vale la pena di ricordare brevemente le caratteristiche che il Programma Integrato, come concepito dalla Regione Toscana, deve avere:

All'interno di un quadro organico a carattere unitario, gli interventi pubblici e privati da inserire nel programma devono riguardare le seguenti tipologie di opere:

- a) la realizzazione di alloggi di edilizia agevolata (nuova costruzione e recupero) oggetto del contributo regionale;
- b) l'adeguamento e la realizzazione di opere di urbanizzazione conseguenti agli interventi previsti e la riqualificazione/integrazione del sistema delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) tre opere pubbliche e acquisizione di aree e manufatti edilizi da destinare alle urbanizzazioni primarie e secondarie mediante espropriazioni, permuta, ecc.

La Giunta Comunale con il citato atto n. 220 del 06/06/2002 si era conseguentemente indirizzata promovendo la formazione del Programma che avrebbe dovuto contenere, una coordinata proposta unitaria di interventi pubblico-privati nelle aree individuate.

Il percorso sviluppato a partire dalla deliberazione di cui sopra si è poi confrontato con la revisione generale del quadro conoscitivo del territorio e con la nuova stesura del Piano Strutturale.

Riteniamo che il Programma, nella sua definitiva veste, coniughi i principi stabiliti dalla Regione Toscana con il decreto n° 5975 del 2001 con gli indirizzi strategici, i principi, gli obiettivi e gli indirizzi per la programmazione del governo del territorio, così come individuati dal Piano Strutturale adottato con deliberazione n° 32 del 07/04/09.

### **Approfondimenti a livello attuativo**

Il Programma Integrato di Intervento, ai sensi dell'art. 74 della L.R.T. n° 1/2005 "Programmi complessi di riqualificazione insediativa" costituisce strumento di programmazione attuativa assimilato a piano attuativo; conseguentemente, come ben specificato nelle NTA della presente variante, potrà trovare la sua attuazione attraverso l'approvazione di un Piano Attuativo, secondo il procedimento di cui all'art.69 della L.R.T. n° 1/2005.

In questo contesto approfondimenti dovranno essere sviluppati in sede del dettaglio grafico progettuale della fase attuativa con particolare riferimento alla riduzione o eliminazione degli elementi di degrado urbano, alla qualità architettonica degli interventi, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Con riferimento all' UTOE interessata valgono le seguenti considerazioni:

#### ***UTOE n. 4 – Centro Città***

~~L'UTOE è costituita da un tessuto urbanistico densamente edificato che si è strutturato e stratificato su emergenze, nuclei ed infrastrutture che appartengono alle origini della città.~~

~~Punti di forza e di debolezza:~~

- ~~— i punti di forza sono correlati a quei fattori che rappresentano le origini storiche e culturali~~

~~della città. Su di essi si è sviluppato un tessuto urbanistico ed edilizio che per tipologia e struttura costituisce un elemento di frattura sul quale devono essere indirizzate azioni di riqualificazione e recupero.~~

- ~~— i punti di debolezza sono rappresentati dalla concentrazione in un ristretto ambito urbano di una pluralità di servizi con bacino d'utenza sovralocale che determinano problemi legati principalmente alla sosta e alla mobilità.~~

~~La variante prevede una serie di interventi sul territorio che confermano e rafforzano l'attuale ruolo di accentramento delle funzioni e dei servizi che l'unità svolge nei confronti della città. Il Piano Attuativo definisce nel dettaglio tali interventi; notevole è l'intercambio di relazioni territoriali e funzionali con tutte le altre UTOE. Di particolare significato l'interazione con l'UTOE 5 nei confronti della quale si stanno consolidando rapporti di potenziale crescita e sviluppo.~~

~~Elemento centrale dell'intervento è la complessiva riqualificazione dell'area della Stazione ferroviaria, ove, grazie al processo sinergico e perequativo attivato con RFI, si realizzeranno circa 480 posti auto a disposizione, soprattutto per attivare azioni di sosta di scambio nell'ambito della mobilità urbana e comprensoriale.~~

~~Il PS individua per questa UTOE, fra gli altri, i seguenti obiettivi ed indirizzi per il RU:~~

- ~~— 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. A questo proposito il PS prevede l'attuazione di un PIUSS, quale elemento anticipatore del RU, con l'obiettivo di recuperare alla vita economica, sociale e culturale il centro cittadino, attraverso un'azione di riqualificazione urbana volta a superare l'attuale stato di degrado.~~
- ~~— **riqualificazione dell'area della Stazione per la quale il PS promuove l'attuazione del PH 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;**~~
- ~~— progressiva e mirata pedonalizzazione del nucleo storico e delle aree limitrofe, creando preliminarmente le condizioni per il reperimento di parcheggi con particolare riferimento ai residenti;~~

~~La variante ed il correlato Piano attuativo, costituenti elementi anticipatori del R.U., perseguono il raggiungimento degli obiettivi di cui sopra.~~

### ***UTOE n. 5 – Quercioli-Viale Roma***

L'UTOE costituisce un elemento di collegamento funzionale e connettivo tra il nucleo vero e proprio del centro città, il nucleo di Marina Centro e le UTOE 1 e 6.

Delimitata dal corso naturale del fiume Frigido, dalla linea ferroviaria, da via della Repubblica e dal fosso del Magliano è sostanzialmente strutturata sull'asse del viale Roma dal quale si innervano elementi ortogonali viari di penetrazione con particolare riferimento all'UTOE n. 6.

L'attraversamento autostradale non ne destruttura sostanzialmente la continuità e le caratteristiche del viale Roma, associate ad ulteriori elementi di filtro, consentono di mantenere un'accettabile permeabilità territoriale.

Punti di forza e di debolezza:

- la presenza di alcune funzioni e servizi distribuiti generalmente lungo l’asse del viale Roma, sui quali insiste un tessuto urbanistico diffuso e concentrato prevalentemente su elementi viari di penetrazione, offre una interessante riflessione per un sviluppo basato sulla delocalizzazione di quelle funzioni che all’attualità gravano principalmente sul centro cittadino;
- la zona dei Quercioli risulta densamente edificata con gravi carenze sotto il profilo infrastrutturale e dei servizi;
- **le problematiche connesse al superamento del rischio idraulico del fiume Frigido, offrono l’occasione per la realizzazione di interventi tesi alla riqualificazione complessiva dell’asta con una rivalutazione ambientale e naturalistica del corso d’acqua da tradursi in un parco fluviale che, partendo dal mare, raggiunge il centro città;**
- punti di criticità sono individuabili nella mancanza di efficaci collegamenti trasversali paralleli alla costa, con particolare riferimento all’UTOE n. 1, che consentano di alleggerire il traffico di attraversamento urbano specie in relazione alle problematiche della mobilità sull’asse di via Catagnina-via Carducci;
- altri elementi di criticità sono costituiti dalle vaste aree di degrado facilmente individuabili nella realtà del PEEP dei Poggi, nella zona dei Quercioli, della Stazione e dell’ambito territoriale compreso tra il Frigido, la ferrovia e via Marina Vecchia.
- la funzione dominante è quella residenziale associata, nel tratto prossimo alla linea di costa alla presenza di strutture turistico-ricettive, commerciali e sportive;
- l’asse del viale Roma costituisce il principale asse di collegamento tra il centro città e la fascia costiera.

Le caratteristiche dell’UTOE confermano il potenziale ed importante ruolo di sviluppo strategico e connettivo con tutto il territorio dalla pianura alla costa.

Il PS individua per questa UTOE, fra gli altri, i seguenti obiettivi ed indirizzi per il RU:

- rafforzamento dell’asse del viale Roma accentuandone qualitativamente il tracciato con fasce verdi alberate;
- riordino dell’area suburbana posta a semplice elemento di collegamento tra i nuclei del centro città e della marina attraverso la realizzazione di strade e collegamenti ecologici;
- localizzazione di funzioni e servizi in grado di innescare virtuosi processi di riqualificazione e sviluppo, ottimizzando i presupposti per un alleggerimento complessivo della mobilità che attualmente grava sul centro città;
- rafforzamento dei collegamenti trasversali alla costa, realizzazione di parcheggi di sosta e di scambio, e previsione di un nuovo elemento filtrante rispetto all’asse dividente della ferrovia soprattutto anche allo scopo di alleggerire la pressione viaria del nucleo insediativo dei Quercioli;
- **riqualificazione complessiva degli attuali insediamenti con particolare riferimento all’ambito del PEEP dei Poggi e alle zone dei Quercioli, della Stazione e dell’ambito territoriale compreso tra il Frigido, la ferrovia e via Marina Vecchia per le quali il PS promuove l’attuazione del PII quale elemento anticipatore del RU;**
- **promozione urbana del quartiere – ricucitura zona Quercioli e zona PEEP Poggi attraverso interventi di riqualificazione e riorganizzazione urbana ed edilizia con nuovi servizi al cittadino, spazi d’incontro e aggregazione sociale, funzioni di eccellenza**

### **comunale, funzionalità viaria.**

La variante ed il correlato Piano attuativo, costituenti elementi anticipatori del R.U. perseguono il raggiungimento degli obiettivi di cui sopra; elementi nodali dell'intervento sono costituiti dalla realizzazione di una cospicua parte del Parco Fluviale del Frigido e del collegamento viario tra via Marina Vecchia e via San Giuseppe Vecchio in prosecuzione di via Fantoni.

### **La normativa di Valutazione Ambientale applicabile al Programma Integrato di Intervento**

Il procedimento di formazione della presente Variante è stato avviato con deliberazione della Giunta comunale n° 153 del 18/05/2006, per cui all'atto di avvio non era stata ancora approvata la LR 10/2010 "*Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza*" e lo stesso D.Lgs. 152/2006, per la parte relativa alla valutazione ambientale, non era ancora entrato in vigore. I riferimenti normativi si limitavano pertanto alla sola LR 1/2005. Sotto il profilo procedurale, quindi, al momento dell'avvio del procedimento si sono applicate le disposizioni allora vigenti e cioè quelle dell'art. 11 della LR 1/2005 relative alla valutazione integrata e dell'art. 15 della stessa LR.

Successivamente l'art. 37 della LR 10/2010, in coerenza con l'art. 35 del D.Lgs. 152/2006, ha poi confermato che per i procedimenti avviati prima dell'entrata in vigore della stessa legge regionale si applicano le norme vigenti al momento dell'avvio del relativo procedimento.

Riguardo ai contenuti della valutazione integrata, comprensiva di quella ambientale, si sono, dunque, applicate le disposizioni dell'art. 14 della LR 1/2005 "*Criteri per l'applicazione della valutazione integrata*", che sostanzialmente coincidono con quelli del non ancora vigente D.Lgs. 152/2006 e del suo allegato 1 a sua volta coincidente con l'allegato corrispondente della direttiva 2001/42/CE alla quale la legge regionale aveva fatto riferimento in pendenza del recepimento nazionale.

#### ***1-- Il D.Lgs. 152/2006***

Il D.Lgs. 152 del 3 aprile 2006 – pubblicato in GU del 14 aprile 2006 - è l'atto con il quale lo Stato italiano ha recepito direttiva 2001/42/CE. Esso prevedeva per le Regioni 120 gg di tempo per adeguare i rispettivi ordinamenti.

La LR n. 1/2005 conteneva già disposizioni procedurali coerenti con la direttiva 2001/42/CE e con il citato decreto e, pertanto, **a suo tempo** la Regione non ~~ha ritenuto~~ **ritenne** di dover provvedere ad integrazioni delle proprie norme.

La data di entrata in vigore della Parte seconda del D.Lgs. n. 152, quella relativa alla Valutazione Ambientale, ha subito un serie di rinvii rispetto alla data del 18 agosto 2006 inizialmente stabilita. Infatti:

- con il DL n.173 del 12.05.2006 convertito in L. n. 228 del 12/07/2006 è stata al spostata 31 gennaio 2007;
- con il D.Lgs n. 300 del 28.12.2006, convertito nella legge n. 17 del 26/02/2007 è stata ulteriormente spostata al 31 luglio 2007.

L'art. 52, comma secondo, del D.Lgs. prevede che i procedimenti amministrativi in corso alla data di entrata in vigore del decreto stesso "si concludano in conformità alle disposizioni ed alle attribuzioni di competenze in vigore" all'inizio del procedimento.

Successivamente, il D.Lgs. 152/2006 è stato integrato e modificato con il D.Lgs. 4/2008 entrato in vigore il 13/02/2008 che prevedeva 12 mesi di tempo per adeguare gli ordinamenti regionali. Trascorso tale termine si applicano le disposizioni del citato D.Lgs. "ovvero le disposizioni regionali vigenti in quanto compatibili".

Anche l'art. 35 del D.Lgs. "aggiornato" dispone che ai procedimenti già avviati alla data della entrata in vigore e non ancora conclusi – ed è questo il caso della variante in oggetto propedeutica al Programma Integrato di Intervento di Massa - si applichino le norme vigenti al momento dell'avvio del procedimento stesso.

Le ripetute modifiche apportate al D.Lgs. 152/2006 si intersecano con il procedimento del Programma, formalmente avviato con deliberazione della Giunta comunale n° 153 del 18/05/2006.

Per effetto dei successivi rinvii relativi all'entrata in vigore del D.Lgs. 152/2006, rinvii che prevedono la conclusione dei procedimenti amministrativi in corso con le disposizioni e le attribuzioni di competenze in vigore all'inizio del procedimento, il D.Lgs. [così come la LR 10/2010](#) non incide [ono](#) formalmente sul procedimento di formazione del Programma Integrato di Intervento di Massa.

Va comunque sottolineato che Il D.Lgs. 152/2006 detta disposizioni secondo le quali:

- le procedure di deposito, pubblicità e partecipazione, disposte ai sensi delle vigenti disposizioni per specifici piani e programmi, sono coordinate al fine di evitare duplicazioni con le norme del D.Lgs;
- per i piani e i programmi sottoposti a valutazione ambientale strategica deve essere redatto, prima ed ai fini dell'approvazione, un rapporto ambientale, che costituisce parte integrante della documentazione del piano o del programma proposto o adottato e da approvarsi;
- prima dell'approvazione, la variante, piano o programma adottato ed il rapporto ambientale devono essere messi a disposizione delle altre autorità che, per le loro specifiche competenze ambientali o paesaggistiche, esercitano funzioni amministrative correlate agli effetti sull'ambiente dovuti all'applicazione del piano o del programma e del pubblico. La proposta di variante, piano o di programma ed il relativo rapporto ambientale devono essere inviati a tutte le menzionate altre autorità. La sintesi non tecnica, con indicazione delle sedi ove può essere presa visione della documentazione integrale, deve essere depositata in congruo numero di copie presso gli uffici delle province e delle regioni il cui territorio risulti anche solo parzialmente interessato dal piano o programma o dagli effetti della sua attuazione.

In sostanza D.Lgs. 152/2006, tenendo conto della normativa urbanistica nazionale, prevede che il rapporto ambientale sia pubblicato come parte integrante della variante o Piano a seguito della sua adozione da parte del Consiglio Comunale e sottoposto al "giusto procedimento" previsto per gli atti di pianificazione territoriale (pubblicazione, deposito, ricevimento delle osservazioni e loro motivato accoglimento o non accoglimento).

Come detto in precedenza alla data di avvio del procedimento non era in vigore il D.Lgs. 152/2006 e non era ancora stato approvato il Regolamento regionale n. 4/R/2007 relativo alla valutazione integrata.

Sotto il profilo procedurale, quindi, al momento dell'avvio del procedimento di formazione della variante e del contestuale Piano Attuativo, si sono applicate le disposizioni allora vigenti e cioè quelle dell'art. 11 della LR 1/2005 relative alla valutazione integrata e dell'art. 15 della stessa LR.

Sotto il profilo dei contenuti relativi alla valutazione integrata, inclusa quella ambientale, al momento dell'avvio del procedimento di formazione della variante e del Piano Attuativo si sono applicate le disposizioni dell'art. 14 della LR 1/2005 "Criteri per l'applicazione della valutazione integrata" che sostanzialmente coincidono con quelli del non ancora vigente D.Lgs. 152/2006 e del suo allegato 1, a sua volta coincidente con l'allegato corrispondente della direttiva 2001/42/CE alla quale la LR aveva fatto riferimento in pendenza del recepimento nazionale avvenuto con notevole ritardo.

Nel Documento di avvio del procedimento di formazione della variante e del Piano Attuativo, sono state pertanto definite, come richiesto, le linee guida inerenti la valutazione integrata degli effetti - con ampi riferimenti a quanto previsto dalla direttiva 2001/42/CE - e le modalità di integrazione del processo valutativo con lo sviluppo del progetto di piano.

In sede di avvio formale del procedimento di formazione sono stati individuati, come richiesti dalla LR:

- gli enti e gli organismi pubblici da interessare per ottenere apporti tecnici e collaborativi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo ai fini della valutazione integrata, e quindi essendo in essa inclusa dalla LR, della valutazione ambientale;
- enti ed organi pubblici eventualmente competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, richiesti ai fini dell'approvazione del piano.

Ai soggetti così individuati è stato trasmessa la documentazione di avvio e fissato un termine entro il quale far pervenire contributi al fine di integrare il quadro conoscitivo d'avvio.

Per quanto riguarda gli aspetti relativi alla pubblicazione degli atti relativi alla Valutazione Integrata ed alla Valutazione Ambientale, la "regola" sostanziale affermata dalla LR 1/2005, dalla direttiva 2001/42/CE e D.Lgs. 152/2006 è che le procedure amministrative previste per la Valutazione debbano essere integrate nelle procedure ordinarie in vigore per l'adozione ed approvazione dei piani e dei programmi.

~~Resta da definire il~~ **Per la definizione del** procedimento da seguire per la fase finale del processo di adozione, pubblicazione e approvazione della variante e del Piano Attuativo **si è proceduto ad**

~~Va anzitutto ricordato che secondo la LR 1/2005 la competenza ad approvare tali strumenti di governo del territorio è attribuita al Comune e che per lo Statuto del Comune di Massa l'adozione e approvazione sono di competenza del Consiglio comunale, mentre spetta alla Giunta comunale la predisposizione del progetto di variante / Piano / Programma completo di tutti gli atti necessari alla sua adozione/approvazione.~~

~~Va anche considerato che, pur essendo il procedimento di formazione della variante e del Piano Attuativo fra quelli non ricadenti sotto le disposizioni del D.Lgs. 152/2006 (incidenti sulla VA), perché avviato prima della sua entrata in vigore, di fatto la Legge regionale con la Valutazione Integrata prevede comunque anche la valutazione degli effetti sulla componente ambientale.~~

~~La soluzione più opportuna, in questa situazione, sembra quella di integrare e coordinare le disposizioni di cui l'art. 17 della LR 1/2005 con quanto previsto in fatto di procedura dal D.Lgs. 152/2006.~~

Lo schema di procedura che **ne** risulta è riportato di seguito, con indicate in corsivo le integrazioni al procedimento fissato dalla LR 1/2005 per coordinarlo con quanto previsto dal D.Lgs. 152/2006.

Predisposizione del progetto di variante/Piano Attuativo	Il Responsabile del Procedimento trasmette alla Giunta comunale gli atti progettuali completi di tutto quanto previsto dalla LR 1/2005 ed in particolare, oltre agli elaborati della proposta di variante/Piano Attuativo, <i>il Rapporto Ambientale ed una Sintesi non tecnica dello stesso</i> , contenuti nella Relazione di sintesi della Valutazione integrata, nonché il Rapporto del Garante della comunicazione. La Giunta Comunale trasmette il progetto completo degli atti sopra detti al Consiglio comunale.
Adozione	Il Consiglio comunale adotta la proposta <i>esaminando e tenendone conto ai fini della decisione, la Relazione di Sintesi della valutazione integrata comprendente il Rapporto Ambientale e la sintesi non tecnica dello stesso.</i>
Avviso e Pubblicazione della deliberazione di adozione	Il Comune cura la pubblicazione di un avviso nel Bollettino Ufficiale della Regione con l'indicazione delle sedi ove può essere presa visione degli atti adottati <i>e ne da notizia a mezzo stampa.</i>
Comunicazione	Il Comune comunica il provvedimento di adozione alla Regione ed alla Provincia, trasmettendo i relativi atti. <i>Gli stessi atti sono inviati alle altre autorità che, per le loro</i>



	<i>specifiche competenze ambientali o paesaggistiche, esercitano funzioni amministrative correlate agli effetti sull'ambiente dovuti all'applicazione degli stessi.</i>
Deposito	I provvedimento adottato è depositato presso il Comune, la Provincia e la Regione ed è pubblicato sul sito web del Comune.
Osservazioni	Entro sessanta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino ufficiale della Regione chiunque può prenderne visione e presentare le osservazioni che ritenga opportune, anche fornendo nuovi o ulteriori elementi conoscitivi e valutativi.
Esame delle osservazioni e controdeduzione alle stesse con motivato parere	<del>L'Autorità competente per la VAS La struttura operativa competente in materia di prevenzione, valorizzazione ambientale e sviluppo sostenibile svolge l'attività tecnico-istruttoria di valutazione specifica delle osservazioni pervenute in materia di Valutazione Ambientale ed predisporre la relativa proposta di motivato parere esprime il parere motivato sulla proposta di variante da sottoporre al Consiglio per l'approvazione degli strumenti.</del> <del>La Giunta, in collaborazione con il Consiglio, svolge le attività tecnico-istruttoria, acquisisce e valuta tutte le osservazioni e la documentazione presentata, e propone al Consiglio il proprio parere motivato entro il termine di novanta giorni a decorrere dalla scadenza dei termini di pubblicazione. L'attività tecnico-istruttoria relativa alla VA sarà svolta dalla struttura organizzativa individuata in sede di trasmissione al Consiglio degli atti necessari per l'adozione.</del> <del>Entro lo stesso termine, in base alle osservazioni presentate e tenuto conto degli eventuali effetti derivanti dalle osservazioni accolte si conclude la procedura di valutazione.</del> L'atto completo della Relazione di valutazione integrata contenente il Rapporto Ambientale, insieme con il parere motivato e la documentazione acquisita nell'ambito della pubblicazione, è trasmesso al Consiglio per l'approvazione.
Approvazione della variante	Il Consiglio comunale provvede all'approvazione dell'atto, completo della Relazione di valutazione integrata contenente il Rapporto Ambientale, con riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e la espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate.
Comunicazioni	La variante approvata è comunicata alla Regione ed alla Provincia, con i relativi atti, almeno quindici giorni prima della pubblicazione dei relativi avvisi sul Bollettino Ufficiale della Regione. Gli atti sono resi pubblici sul sito web del Comune.
Avviso dell'approvazione della variante	Gli avvisi relativi all'approvazione sono pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione decorsi almeno trenta giorni dall'approvazione stessa. L'avviso contiene l'indicazione della sede ove prendere visione della variante e di tutta la documentazione presa in esame dal Consiglio comunale.
Efficacia della variante	La variante acquista efficacia dalla data di pubblicazione sul BURT.

-----