

COMUNE DI MASSA



Medaglia d'Oro al Merito Civile

COMUNE DI MASSA

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

SETTORE 4 - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

PARZIALE VARIANTE AL PRGC E AL PEEP FINALIZZATA AL
SUPERAMENTO DEL DEGRADO FISICO DI UN FABBRICATO DI
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA ED AL POTENZIAMENTO
DEL PARCO PUBBLICO DEL COMPRESORIO DEI POGGI

RELAZIONE GENERALE



Dirigente del Settore Pianificazione territoriale: arch. Venicio Ticiati
Responsabile del Procedimento(art. 16 LR 1/2005: arch. Lorenzo Tonarelli
Progettazione: arch. Venicio Ticiati, arch. Lorenzo Tonarelli, arch. Silvano Vita

Gennaio 2015

Indice:

1	PREMESSE	5
2	DEFINIZIONE DEI CONTENUTI E DEGLI OBIETTIVI.....	5
2.1	Motivazioni ed obiettivi generali.....	5
2.2	Elenco degli obiettivi	9
2.3	Superfici delle destinazioni di zona in variante.....	10
3	IL PROGETTO ERP	11
3.1	Il programma per la demolizione e ricostruzione del fabbricato	11
3.2	Le caratteristiche del nuovo fabbricato.....	12
4	LO STATO DEGLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE E DEGLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO	13
4.1	Il Piano strutturale.....	13
4.2	Lo strumento urbanistico comunale vigente.....	14
4.3	Il Piano di zona per l'edilizia economica e popolare - località Poggi	15
4.4	Lo stato del procedimento di Variante: la verifica di assoggettabilità a VAS.....	15
5	LE VALUTAZIONI DI COERENZA ESTERNA	16
5.1	La valutazione di coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione.....	16
5.2	La valutazione di coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia	17
5.3	La valutazione di coerenza con il Piano strutturale	18
6	LA VALUTAZIONE DI COERENZA INTERNA DELLA VARIANTE	19
6.1	Coerenza tra gli obiettivi della Variante ed il Quadro Conoscitivo di riferimento.....	20
6.2	Coerenza tra gli obiettivi della Variante e le azioni.....	20
7	LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI SIGNIFICATIVI ATTESI	20
7.1	Caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche dell'area oggetto di Variante	20
7.2	La caratterizzazione dell'area rispetto alle risorse essenziali interessate e gli ambiti di riferimento per le valutazioni	21
7.2.1	Situazione in atto e criticità.....	21
7.2.2	La valutazione degli effetti significativi attesi sulla dimensione territoriale, ambientale, sociale ed economica e sulla salute umana.....	22
7.2.3	Gli effetti attesi delle azioni previste dalla Variante sulle risorse del territorio.....	22
7.3	Misure di mitigazione e compensazione	23
8	MOTIVAZIONE DELLE SCELTE FRA SOLUZIONI DIVERSE.....	24
9	IL MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI.....	24
9.1	Gli indicatori	25
10	LA PARTECIPAZIONE DEL PUBBLICO	26
11	CONCLUSIONI.....	26

1 PREMESSE

Il presente documento è redatto ai fini della formazione della *"Parziale variante al PRGC e al PEEP finalizzata al superamento del degrado fisico di un fabbricato di edilizia residenziale pubblica ed al potenziamento del parco pubblico del comprensorio dei Poggi"* (d'ora in poi Variante) e contiene:

- la definizione dei contenuti e degli obiettivi;
- la sintetica illustrazione del progetto redatto dall'ufficio tecnico dell'ERP;
- lo stato degli strumenti della pianificazione e degli atti di governo del territorio;
- le valutazioni di coerenza esterna;
- la valutazione di coerenza interna della variante;
- la valutazione degli effetti significativi attesi;
- le motivazioni delle scelte fra soluzioni diverse;
- il monitoraggio degli effetti;
- la partecipazione del pubblico.

Il Comune di Massa è dotato di Piano strutturale, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 66 del 9/12/2010, ma non di Regolamento urbanistico per cui è ancora in vigore il Piano regolatore generale approvato dalla Giunta regionale con deliberazione n. 10603 del 20/10/1980 nonché le misure di salvaguardia di cui all'art. 150 della disciplina del PS, così come integrate e modificate con atti di Consiglio n. 42 del 31/7/2012 e n. 73 del 17/12/2013 con le quali si è definitivamente approvato il procedimento di adeguamento agli esiti della conferenza paritetica.

Il regime di salvaguardia consente l'approvazione di alcune variante al PRGC in anticipazione del Regolamento urbanistico tra le quali quelle necessarie per la realizzazione di opere pubbliche o di interventi di utilità generale o di interesse generale e diffuso e quelle finalizzate alla realizzazione di edilizia sociale. La Variante proposta interessa esclusivamente una zona interna al perimetro del Piano di zona comunale realizzato ai sensi della L. n. 167/1962 e, come meglio spiegato in seguito, rientra pertanto tra le varianti al PRG consentite in anticipazione del RU.

La Variante risponde anche ai requisiti di ammissibilità introdotti dalla LR n. 65/2014 *"Norme per il governo del territorio"*, che al comma 2 dell'art. 238 - *"Disposizioni particolari per opere pubbliche"*- nei casi di cui all'art. 230, quali quello del Comune di Massa, ammette varianti agli strumenti urbanistici generali per la previsione e la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico all'interno del perimetro del territorio urbanizzato così come definito dall'articolo 224. Il citato art. 230 della LR n. 65/2014 prevede, per i comuni che hanno avviato il procedimento di VAS del Regolamento urbanistico e concluse le consultazioni della fase preliminare, l'obbligo di avviare il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale alla scadenza dell'efficacia dello stesso regolamento urbanistico, mantenendo in tal modo piena efficacia al piano strutturale approvato ai sensi della LR n. 1/2005.

La variante in oggetto, pertanto, riguardando la realizzazione di un parco pubblico e di un fabbricato di edilizia sociale in un'area situata all'interno del perimetro urbanizzato è pienamente conforme al vigente quadro normativo.

2 DEFINIZIONE DEI CONTENUTI E DEGLI OBIETTIVI

2.1 Motivazioni ed obiettivi generali

L'area interessata dalla Variante ricade all'interno del perimetro del *"Piano di zona per l'edilizia economica e popolare - comprensorio dei Poggi"* approvato, ai sensi della L. n. 167/1962, con decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 621 del 18/11/1970 e successivamente variato con deliberazione del Consiglio comunale n. 68 del 17/3/1989.

La Variante si prefigge l'obiettivo di superare la situazione di degrado costituita da un fabbricato di edilizia residenziale pubblica ubicato in via Pisacane, demolendolo e ricostruendolo in un'area limitrofa e, contestualmente, potenziare l'adiacente parco pubblico incrementandone la superficie.



La necessità della Variante trae origine dalla deliberazione della Giunta comunale n. 182 del 24/6/2013 con la quale si prende atto della presenza di rilevanti carenze strutturali che rendono antieconomica la

ristrutturazione dell'edificio e ne consigliano la demolizione. Nella stessa deliberazione la Giunta demanda al Dirigente del Settore 4 - Pianificazione territoriale il compito di individuare, nelle zone limitrofe, un'area idonea alla costruzione di un nuovo complesso per l'edilizia residenziale pubblica, con relative opere di urbanizzazione accessorie, in sostituzione del vecchio edificio. Il fabbricato da demolire ospita una cinquantina di alloggi, di cui 31 in locazione e diciannove di proprietà privata, è articolato su sei piani di altezza, ed insiste su di un'area stretta e lunga, prospiciente via Pisacane, le cui estremità confinano con due piccoli parchi pubblici di proprietà comunale: il primo attestato su via Confalonieri, sul lato nord-ovest, ed il secondo, a forma di L, su via Sciesa, sul lato sud-est.

La deliberazione della Giunta comunale n. 182 del 24/6/2013 costituisce l'esito di una vicenda legata alla criticità strutturale del fabbricato di via Pisacane che emerge a seguito di una nota pervenuta al Comune in data 14/6/2012, prot. 7641, da parte dell'ERP di Massa-Carrara. Infatti in questa nota l'ERP segnalava la necessità di sgomberare lo stabile in oggetto, in quanto una relazione del Dipartimento di Ingegneria Civile dell'Università di Pisa - richiesta dall'ERP stesso - denunciava la presenza di vuoti in corrispondenza della base delle colonne, la carenza della lunghezza di sovrapposizione delle armature e l'elevato impegno presente già per i carichi statici che rendevano la risposta degli elementi verticali alle azioni sismiche assolutamente carente. A detta nota ha fatto seguito l'Ordinanza Sindacale n. 67 del 14/6/2012 con la quale veniva ordinata l'evacuazione a titolo precauzionale dell'edificio. Si sono, quindi, succeduti, sopralluoghi, verifiche tecniche, saggi e prove di laboratorio puntualmente richiamati nella deliberazione comunale, che si riporta in allegato, che hanno avuto come esito quello di suggerire la demolizione del fabbricato e di sostituirlo con uno di nuova costruzione.

Il Settore 4 si è attivato in tal senso ed ha individuato nel parco pubblico di via Sciesa un'area adatta, per caratteristiche localizzative, dimensionali e di convenienza economica, alla costruzione del nuovo fabbricato. L'intervento non è immediatamente attuabile in quanto non conforme ai vigenti strumenti urbanistici che destinano l'area di nuova edificazione a "*Parco pubblico*" e quella dove ricostituire il parco ad "*area edificabile PEEP*". Occorre, conseguentemente, la preventiva approvazione di una specifica variante urbanistica che modifichi le destinazioni di zona, in modo da consentire la realizzazione del nuovo fabbricato sull'area adibita a parco pubblico e, contestualmente, la ricostituzione del parco sull'area su cui insiste il fabbricato da demolire. Si tratterebbe in sostanza di un puro e semplice scambio di aree attraverso il quale si otterrebbe anche un leggero incremento di superficie verde, determinato dal fatto che l'area attualmente edificata ha una superficie maggiore di quella del parco. Questa soluzione ha il vantaggio di consentire il diretto collegamento di questa nuova area verde col parco esistente attestato su via Confalonieri, del quale costituirebbe un notevole ampliamento con conseguente miglioramento della funzionalità e qualità paesaggistica.

Merita, infine, segnalare che riguardo alla demolizione e ricostruzione di questo fabbricato è stato stipulato un protocollo d'intesa tra Regione, Comune ed ERP che prevede l'assegnazione di un contributo da parte della Regione stessa, per la realizzazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e con previsione di incremento del numero di alloggi ERP di 3/4 unità. Gli alloggi di proprietà privata verranno acquisiti al patrimonio pubblico attraverso una procedura espropriativa.

In sintesi la presente proposta di variante prevede

- la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso
 - o la demolizione del fabbricato di edilizia economica e popolare di via Pisacane con la conseguente eliminazione del degrado fisico e del pericolo per la sicurezza delle persone;
 - o la realizzazione di un nuovo fabbricato di edilizia residenziale pubblica che soddisfa i moderni requisiti di sicurezza strutturale, di qualità architettonica e dotazione impiantistica dove rialloggiare le famiglie interessate, valutando la possibilità di incrementare di alcune unità gli alloggi ERP;
- la valorizzazione del tessuto insediativo con l'incremento della dotazione complessiva di superficie destinata a verde pubblico ed il miglioramento della funzionalità del parco pubblico esistente attestato su via Confalonieri attraverso la riconversione a parco dell'area su cui attualmente insiste il fabbricato da demolire e la realizzazione di un parcheggio lungo via Pisacane;
- il miglioramento della qualità del paesaggio attraverso la sostituzione di un fabbricato che, per dimensioni e disposizioni planimetrica esercita un forte e negativo impatto sull'ambiente circostante.

Inoltre dalle risultanze del quadro conoscitivo è emerso che la cartografia del PRG, a suo tempo, non è stata adeguata alle modifiche effettuate sul PEEP successivamente alla sua approvazione (vedi in proposito i paragrafi 4.2 e 4.3), per cui occorre anche aggiornare lo strumento generale al fine di ristabilire la coerenza tra i due strumenti urbanistici.

L'ambito della variante comprende anche alcune aree limitrofe a quelle di proprietà pubblica, ma non interessate dagli interventi del PEEP, per le quali è necessaria una rivisitazione delle attuali destinazioni di zona di "saturazione", agricola e per una stretta fascia a "verde pubblico", in modo da favorire gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente in coerenza con gli indirizzi delle disposizioni regionali e del piano strutturale, quali quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia senza aumento di volume o superficie utile lorda esistente. Relativamente alle funzioni per queste sono ammesse esclusivamente quella residenziale e artigianale compatibile con la residenza.

La Variante, così come conformata, determina l'uso di una piccola area d'interesse locale che si concretizza in una minima modifica al PRG e al PEEP per cui rientra nei casi di cui al comma 3, lettere a) e b) dell'art. 5 della LR n. 10/2010 che prevede l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità al procedimento di valutazione ambientale strategica ai sensi dell'articolo 22 della stessa legge regionale. A tal proposito vedasi il paragrafo 4.4.



Tavola 1 - Situazione esistente



Tavola 2 - Ipotesi progettuale

2.2 Elenco degli obiettivi

La Variante viene redatta con le seguenti finalità:

- la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso
 - la demolizione del fabbricato di edilizia economica e popolare di via Pisacane con la conseguente eliminazione del degrado fisico e del pericolo per la sicurezza delle persone;
 - la realizzazione di un nuovo fabbricato di edilizia residenziale pubblica che soddisfa i moderni requisiti di sicurezza strutturale, di qualità architettonica e dotazione impiantistica dove rialloggiare le famiglie interessate, valutando la possibilità di incrementare di alcune unità gli alloggi ERP;
- la valorizzazione del tessuto insediativo con l'incremento della dotazione complessiva di superficie destinata a verde pubblico ed il miglioramento della funzionalità del parco pubblico esistente attestato su via Confalonieri attraverso la riconversione a parco dell'area su cui attualmente insiste il fabbricato da demolire e la realizzazione di un parcheggio lungo via Pisacane;
- il miglioramento della qualità del paesaggio attraverso la sostituzione di un fabbricato che, per dimensioni e disposizioni planimetrica esercita un forte e negativo impatto sull'ambiente circostante.

Nello schema sottostante sono riepilogati gli obiettivi della variante con un codice identificativo utile per la costruzioni delle matrici per la valutazione di coerenza di cui ai capitoli 5 e 6.

Ident.	Obiettivo
OV.1	Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente
OV.2	Valorizzazione del tessuto insediativo
OV.3	Miglioramento della qualità del paesaggio

2.3 Superfici delle destinazioni di zona in variante

Nella tabella che segue sono riportate, per le aree soggette a modifica, le destinazioni attuali, le relative superfici e la differenza tra queste che evidenziano l'incremento di superficie per il verde e i parcheggi.

Descrizione	Sup. esistente (mq)	Sup. progetto (mq)	Differenza prog/esist (mq)
Parchi pubblici	5.947	6.060	113
Area edificata	2.992	2.736	-256
Saturazione	3485	0	-3.485
Artigianale	278	0	-278
Ristrutturazione sature	0	3.763	3.763
Viabilità	347	220	-127
Parcheggio pubblico	0	270	270
Totale	13.049	13.049	

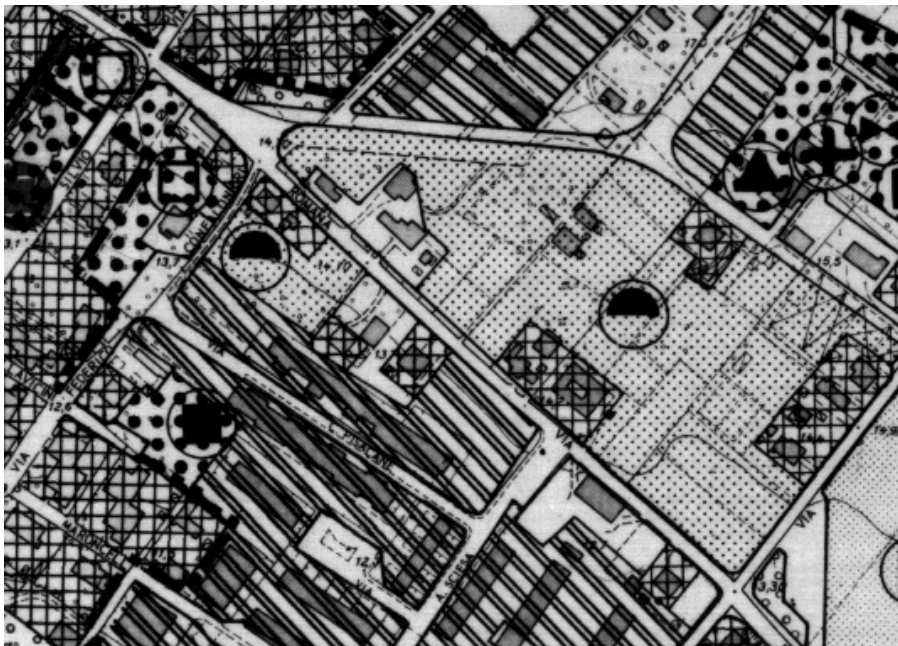


Tavola 3 - Stralcio della cartografia del PRG

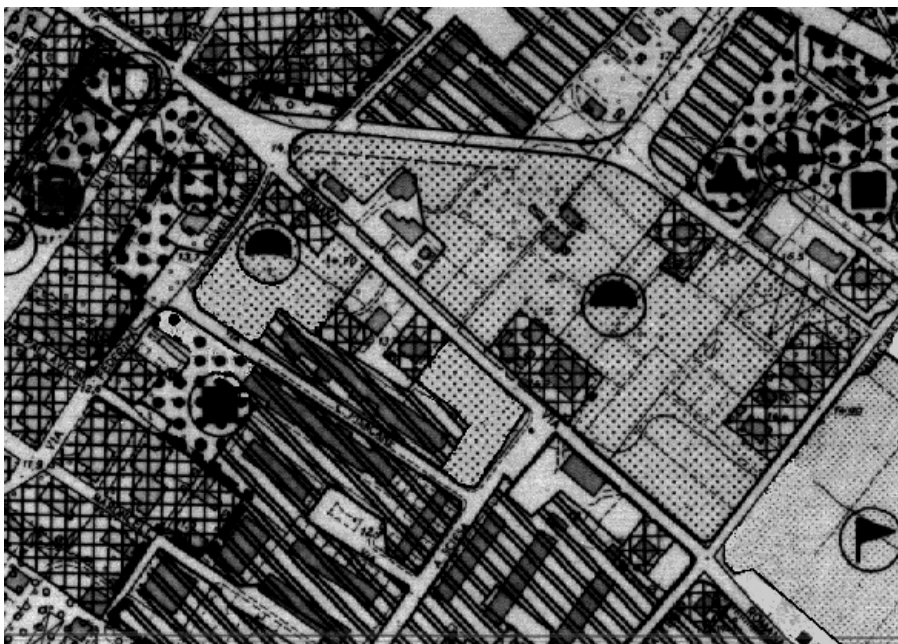


Tavola 4 - Previsioni del PRG come riallineato con le previsioni del Piano di zona

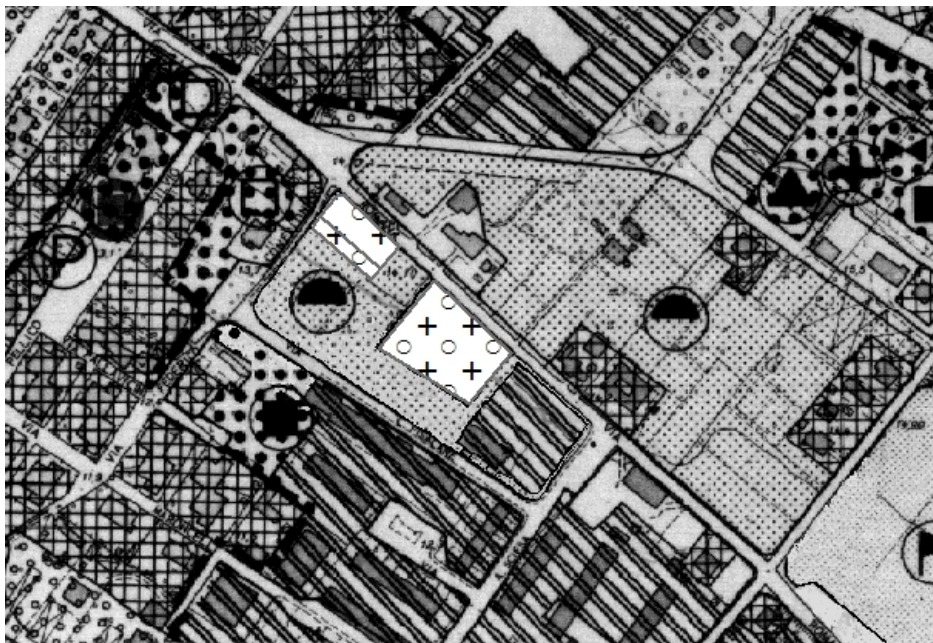


Tavola 5 - Previsioni del PRG in variante

3 IL PROGETTO ERP

3.1 Il programma per la demolizione e ricostruzione del fabbricato

Ai fini della risoluzione delle problematiche relative al fabbricato sito in via Pisacane, l'Amministrazione comunale di Massa ha intrapreso le necessarie iniziative in sede di L.O.D.E. in modo da reperire le risorse economiche per la sostituzione edilizia del fabbricato esistente.

Il L.O.D.E. di Massa-Carrara, nella seduta del 26/6/2013 ha approvato, con deliberazione n. 2, il "Programma per la sostituzione edilizia di un fabbricato di 50 alloggi e la realizzazione di un nuovo fabbricato in via Pisacane" e proposto la stipula di un Protocollo d'intesa con la Regione Toscana ed E.R.P. Massa-Carrara spa.

La Giunta regionale, con deliberazione n. 901 del 4/11/2013 - "Approvazione dello schema di Protocollo d'Intesa tra la Regione Toscana, i Comuni di Massa e Fivizzano e E.R.P. Massa Carrara per la predisposizione di una proposta di intervento finalizzata ad incrementare il numero degli alloggi di edilizia sociale nei Comuni di Massa e Fivizzano" - ha approvato la bozza di Protocollo d'intesa, stabilendo le modalità di sottoscrizione e le modalità di realizzazione del Programma.

A seguito di tali decisioni, il Settore Pianificazione territoriale del Comune di Massa, in stretta collaborazione con l'Ufficio Tecnico di E.R.P. Massa-Carrara, ha verificato le possibilità di realizzazione dell'intervento, compatibilmente con le prescrizioni degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio in vigore, in aree contigue al fabbricato esistente per il quale, si prevede la successiva demolizione.

L'E.R.P., attraverso il proprio ufficio tecnico, ha conseguentemente elaborato una proposta progettuale, presentata al Comune di Massa in data 7/2/2014, prot. 7056, quindi successivamente modificata, nel rispetto dei parametri concordati con il Comune stesso di seguito richiamati:

- mantenimento di una superficie pari o superiore alla superficie delle aree attualmente destinate a parco pubblico;
- realizzazione di un fabbricato con volumetria inferiore a quella del fabbricato esistente;

- rispetto delle distanze minime, tra fabbricati esistenti e strade, così come previsto dal DM 1444/68;
- applicazione delle disposizioni in materia di parcheggi, L. 122/1989;
- applicazione delle indicazioni della Regione Toscana relativamente ai parametri metrici ed economici previsti per l'edilizia pubblica e della richiesta, espressa dalla stessa Regione Toscana, al fine della realizzazione di due distinti fabbricati per evitare la costituzione di un condominio misto pubblico/privato.

3.2 Le caratteristiche del nuovo fabbricato

L'intervento di ricostruzione riguarda un complesso edilizio residenziale per complessivi 50 alloggi, articolato su 6 piani fuori terra ed un piano seminterrato, aperto, da adibire a locali cantina.

In fase di progettazione preliminare, nel dimensionamento degli alloggi, si è tenuto conto della composizione dei nuclei familiari residenti e destinati alla mobilità, evitando la progettazione di un'unica tipologia abitativa. Si è anche tenuto conto di quanto previsto dal D.M. 5 Luglio 1975, 513/77, 457/78 e dal Regolamento edilizio comunale, relativamente alle superfici minime degli ambienti residenziali. Le caratteristiche principali del fabbricato progettato, sulla base delle quali sono stati condotte le analisi dei costi, sono quelle sotto riportate, fermo restando, ovviamente che in fase di progettazione definitiva ed esecutiva potranno essere adottate tecnologie costruttive e/o impiantistiche diverse.

Il volume del fabbricato da realizzare (pubblico/privato) è di 15.570 mc, mentre quello del fabbricato attuale è pari a 22.090 mc. Il nuovo edificio è articolato in due distinti corpi di fabbrica, uno, asse est-ovest, con due vani scala, da destinare ad edilizia pubblica per un numero complessivo di 32 alloggi e l'altro, asse nord-sud, con un vano scala, da destinare ad edilizia privata per un numero complessivo di 18 alloggi. Si prevedono tre gruppi scala (A-B-C), per una superficie utile lorda (sul) complessiva 4.950,00 di mq, così articolata:

- scala A – n° 20 alloggi su 6 piani per una superficie utile lorda (sul) complessiva di 1.660 mq
- scala B – n° 12 alloggi su 6 piani per una superficie utile lorda (sul) complessiva di 1.463 mq
- scala C – n° 18 alloggi su 6 piani per una superficie utile lorda (sul) complessiva di 1.827 mq

Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi pertinenziali in base alla L. n. 122/1989, che prevede superfici minime da destinare a parcheggio privato, pari a 1 mq ogni 10 mc di edificato residenziale, e quindi, nel caso specifico, una superficie minima pari a mq 1.591,00, si è proceduto a reperire i posti auto a raso. Tale soluzione prevede così la possibilità di realizzare una superficie pari a mq 1.717,00, superiore a quanto richiesto dalla sopracitata norma.



Vista da est



Vista da sud-ovest

Involucro edilizio

Il fabbricato sarà realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e solai latero-cementizi. Le murature di tamponamento, così come le murature di tramezzo interno, saranno realizzate con laterizio di

spessore opportuno, come previsto dalla norma UNI 772 e, per i tamponamenti esterni, con spessori previsti dai calcoli termo/tecnici. Gli intonaci interni ed esterni saranno realizzati con malte cementizie premiscelate. La copertura del fabbricato sarà piana, opportunamente coibentata ed impermeabilizzata, praticabile per la sola gestione e manutenzione degli impianti fotovoltaici e solari termici. Il fabbricato sarà coibentato sia dal punto di vista termico che dal punto di vista acustico ed in particolare, nel rispetto delle normative nazionali e regionali in materia di risparmio energetico, si terrà conto della normativa nazionale ex Legge 10, D.lgs. 192 e successive modificazioni. In generale il fabbricato sarà classificato in Classe Energetica "A". Le strutture, o parti di esse, costituenti elementi di separazione fra ambienti di diverse condizioni termo-acustiche saranno rispondenti alle caratteristiche di isolamento prescritte includendo dei materiali integrativi necessari al raggiungimento dei valori richiesti. Il progetto prevede, su tutti i balconi del fabbricato, l'adozione di un brise-soleil atto a proteggere dal diretto soleggiamento la facciata dell'edificio e degli ambienti interni, al fine di evitarne il surriscaldamento. Tali elementi saranno realizzati con pannelli di alluminio preverniciato, posati su apposite guide per lo spostamento laterale.

Impianti

Gli impianti idrosanitari alimentati dall'acquedotto comunale saranno forniti di un sistema di ricircolo e recupero dell'acqua piovana. Il progetto prevede l'installazione di un impianto di produzione di acqua calda sanitaria da solare termico e di un impianto di produzione fotovoltaica per il fabbisogno delle zone condominiali e dell'alimentazione dei sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento. L'impianto termico sarà costituito da due generatori di calore a condensazione ad alto rendimento modulanti, potenza 50 KW cadauno, con sistema di contabilizzazione del calore per ciascun appartamento. L'impianto di climatizzazione nei singoli appartamenti sarà di tipo radiante a pavimento.

L'impianto a gas sarà realizzato con contatori per i singoli alloggi in un unico quadro centralizzato e rubinetti di intercettazione per ogni appartamento od unità immobiliare.

Il fabbricato sarà fornito di apposito impianto di ascensore, uno per ogni vano scala, secondo le disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche con un impianto elettrico con linee di alimentazione completamente separate ed in partenza dal quadro centrale su interruttori destinati solo a tale impianto.

Saranno, inoltre, installati tutti gli impianti di suoneria, ricerca, comunicazione interna, di alimentazione per eventuali impianti climatici o altri, etc.

4 LO STATO DEGLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE E DEGLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

4.1 Il Piano strutturale

Il Comune di Massa è dotato di Piano Strutturale, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 66 del 9/12/2010, ma non di Regolamento urbanistico per cui è ancora in vigore il Piano regolatore generale approvato dalla Giunta regionale con deliberazione n. 10603 del 20/10/1980. A seguito dell'approvazione del Piano Strutturale, pubblicata sul BURT n. del 6 del 9/2/2011 sia la Provincia di Massa-Carrara che la Regione Toscana hanno adito la conferenza paritetica interistituzionale, ai sensi dell'articolo 25 della legge regionale n. 1/2005, per possibili profili di contrasto del Piano strutturale con il Piano territoriale di coordinamento provinciale e con il Piano d'indirizzo territoriale regionale.

La conferenza paritetica, svoltasi in due sedute - 28 luglio e 4 agosto 2011 - si è chiusa con una presa atto dei contenuti della deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 3/8/2011, che individua una serie di interventi da effettuarsi sul Piano Strutturale tesi a superare i possibili motivi di contrasto tra gli strumenti della pianificazione territoriale. Conseguentemente il Consiglio comunale:

- con deliberazione n. 42 del 31/7/2012, ha preso atto ed approvato le integrazioni e le modifiche introdotte agli elaborati del Piano strutturale che non necessitano di ripubblicazione, in quanto non alterano i contenuti degli stessi e non incidono su diritti di terzi;
- con deliberazione n. 43 del 1/8/2012, ha proceduto alla ripubblicazione di quelle parti e di quei contenuti del Piano strutturale che necessitano di dovute forme pubblicistiche con conseguente apertura dei termini per la presentazione di eventuali osservazioni;

Gli avvisi di presa d'atto e ripubblicazione sono stati pubblicati sul BURT n. 34 del 22/8/2012 e per quanto concerne la deliberazione di C.C. n. 43 del 1/8/2012 nell'avviso si dà atto della decorrenza dei termini di 60 giorni per la presentazione delle osservazioni. Quindi con deliberazione n. 73 del 17/12/2013 il Consiglio comunale ha controdedotto alle osservazioni e definitivamente approvato il procedimento di adeguamento agli esiti della conferenza paritetica.

Nella deliberazione sopra citata, uno degli elementi di ulteriore affinamento alla Disciplina di PS, trova riferimento nell'art. 150 "Misure di salvaguardia del Piano Strutturale", dove relativamente alle varianti anticipatrici del Regolamento Urbanistico la Disciplina precisa testualmente che restano escluse dalla normativa di salvaguardia

- le varianti necessarie per la realizzazione di opere pubbliche o di interventi di utilità generale o di interesse generale e diffuso. Tra queste, anche la variante finalizzata al recupero delle strutture ospedaliere e sanitarie dismesse, che definirà anche le potenziali quantità massime ammissibili per ciascuna funzione, in quanto strutture complesse che svolgono un ruolo strategico nella realtà locale. Il Consiglio comunale, con specifica decisione, valuterà la sussistenza dei presupposti di utilità generale o di interesse generale diffuso;
- le varianti finalizzate alla realizzazione di edilizia sociale, anche ai fini della partecipazione a bandi regionali ed al completamento urbanistico dei PEEP, includendo, nell'ambito necessario al processo di riqualificazione, anche le aree marginali o residuali agli stessi, evitando nuovi consumi di suolo in ambiti territoriali esterni ai tessuti urbani consolidati o storicizzati, o che presentino emergenze ambientali".

La presente proposta di Variante riguarda una zona interna al perimetro del Piano di zona comunale realizzato ai sensi della L. n. 167/1962 e rientra tra i casi esclusi dalla normativa di salvaguardia del Piano strutturale in quanto prevede di superare il degrado fisico di un fabbricato di edilizia residenziale pubblica, demolendo un edificio in precarie condizioni statiche e ricostruendolo secondo i moderni requisiti di sicurezza strutturale, qualità architettonica, e prestazioni energetiche, oltre a potenziare un parco pubblico aumentandone le dimensioni ed incrementandone la funzionalità e la capacità di attrazione dei potenziali utenti.

Il Piano Strutturale, per quanto incidente sulla Variante in oggetto, prevede l'obiettivo del miglioramento della qualità degli insediamenti residenziali e la valorizzazione degli spazi pubblici ed i luoghi di aggregazione in tutte le loro dimensioni areali, dal quartiere alla città.

Come già precedentemente anticipato l'art. 150 della disciplina di Piano, così come integrato e modificato dalla deliberazione del Consiglio comunale n. 73 del 17/12/2013 relativa agli esiti della Conferenza paritetica, esclude dal regime di salvaguardia alcune varianti al PRGC, in anticipazione del Regolamento urbanistico, tra le quali quella in oggetto.

4.2 Lo strumento urbanistico comunale vigente

Il Comune di Massa è dotato di un PRGC approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 10603 del 20/10/1980, nonché di un Piano Regolatore del Consorzio Zona Industriale Apuana approvato con deliberazione della GRT n. 821 del 6/2/1980 e successiva variante approvata con deliberazione della GRT n. 3464 del 19/4/1995.

In alcuni ambiti territoriali i suddetti strumenti urbanistici rimandano l'attuazione delle previsioni edificatorie ad una più puntuale definizione di dettaglio attraverso la redazione di uno specifico piano attuativo. Per quanto ci riguarda il PRG fa proprie le previsioni del Piano di zona approvato nel 1970, rimandando, pertanto a detto strumento.

Occorre, però, rilevare che la cartografia del PRG non è stata costantemente aggiornata con le modifiche effettuate sul PEEP successivamente alla sua approvazione (vedi paragrafo 4.3) per cui occorre ristabilire la coerenza tra i due strumenti urbanistici, cosa che viene effettuata con la presente Variante.

Ad ogni modo il PRG, in riferimento ai terreni interessati dalla realizzazione degli interventi, prevede le destinazione e relative superfici, riportate nella seguente tabella:

Descrizione	Superficie (mq)
-------------	-----------------

Parchi pubblici	5.947
Area edificata	2.992
Saturazione	3.485
Artigianale	278
Viabilità	347
Totale	13.049

4.3 Il Piano di zona per l'edilizia economica e popolare - località Poggi

Il Piano di zona per l'edilizia economica e popolare - località Poggi è stato approvato ai sensi della alla legge 18/4/1962 n. 167 con decreto ministeriale dei LL.PP. n. 621, pubblicato nella G.U. n. 309 del 7/12/1970. Il Piano è stato successivamente variato con specifica variante tipologica ai sensi dell'art. 34 della L. n. 865/1971, non incidente sul dimensionamento globale massimo del Piano di Zona, approvata con atto della Giunta comunale n. 2168 del 25/10/1988 ratificato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 68 del 17/3/1989.

Stante la pressante esigenza sociale l'interesse principale, originariamente, è stato quello di realizzare delle residenze e l'attuazione del Piano di Zona in generale è senz'altro stata mirata a quel fine. Infatti la capacità edificatoria del Piano per il comparto dei Poggi, pari a 459 alloggi, è stata del tutto esaurita, mentre non sono state attuate molte delle previsioni di standard, da cui derivano gli inadeguati livelli di qualità urbana e di coesione sociale.

4.4 Lo stato del procedimento di Variante: la verifica di assoggettabilità a VAS

La Giunta Comunale con deliberazione n. 208 del 9/8/2013 ha dato mandato agli uffici comunali competenti di attivare la procedura di verifica di assoggettabilità al procedimento di valutazione ambientale strategica, ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 10/2010, per la *"Parziale variante al PRGC e al PEEP finalizzata al superamento del degrado fisico del fabbricato di edilizia residenziale pubblica ed al miglioramento della funzionalità del parco pubblico nell'area PEEP dei Poggi"*, indicando quali obiettivi da perseguire quelli espressamente elencati nel documento preliminare, allegato alla deliberazione stessa, che contiene anche gli elementi necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente.

In data 14/8/2013 prot. 39102 è stato trasmesso il documento preliminare alla Struttura organizzativa competente VAS.

Con nota del 19/8/2013, prot. 39264, il Comune di Massa ha formalmente comunicato alla Regione Toscana ed alla Provincia di Massa Carrara l'avvio del procedimento e trasmesso i relativi atti. Il documento preliminare, sulla base del quale acquisire i necessari pareri e contributi in materia ambientale è stato trasmesso anche ai seguenti altri soggetti

- Ufficio Tecnico del Genio Civile di Massa
- Azienda USL1 di Massa e Carrara;
- Autorità di Ambito Territoriale Ottimale (AATO n.1 Toscana Nord) per le risorse idriche;
- AATO Toscana Costa per servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani
- ARPAT;
- ENEL;
- Società erogatrice gas (Enel Rete Gas);
- Società responsabile del servizio idrico integrato (GAIA).

Nella tabella sottostante si riportano gli estremi dei contributi pervenuti con una breve sintesi del contenuto.

	Protocollo	Sintesi del contributo
Azienda USL1 di Massa e Carrara	42043 del 9/9/2013	Dall'attuazione della Variante non deriveranno impatti ambientali che abbiano ripercussioni sulla salute umana e, pertanto, si ritiene che non sia necessario assoggettare la stessa a VAS.
ARPAT	40498 del	Non si ritiene di dover esprimere alcun contributo

	27/08/2013	
GAIA	47506 del 10/10/2013	Poiché l'intervento avverrà in un'area già servita dalla rete dell'acquedotto e della fognatura nera nulla osta a tale operazione.

L'Autorità competente, nella riunione del 21/10/2013, dopo un approfondito esame della documentazione e la valutazione dei pareri dei soggetti e degli enti coinvolti nel procedimento, stabilisce che la Variante non è assoggettabile a VAS in quanto consiste in un intervento di recupero e riqualificazione.

5 LE VALUTAZIONI DI COERENZA ESTERNA

La coerenza esterna riguarda la verifica della compatibilità, dello sviluppo e del raccordo fra gli obiettivi della Variante rispetto alle linee di programmazione/pianificazione discendenti dal PIT regionale, dal PTC provinciale e dal PS. L'esame è stato effettuato sugli obiettivi di ciascun piano esaminato, in quanto, trattandosi una valutazione strategica, tale livello è quello più significativo. Infatti in esso si esprimono le strategie di sviluppo del territorio, nel comune quadro di sviluppo sostenibile fissato dalla LR 1/2005.

Il tratto operativo comune del metodo di valutazione è rappresentato dall'impiego di matrici a doppia entrata. Attraverso questo strumento è stato possibile mettere in relazione gli obiettivi della Variante (inseriti nella prima colonna) con le finalità e gli obiettivi degli altri piani considerati (inseriti in prima riga).

	OBIETTIVI ALTRI PIANI			
OBIETTIVI DELLA VARIANTE				
	→	Giudizio di coerenza		

L'incrocio degli elementi in ogni casella della matrice rappresenta il risultato finale di questa fase del lavoro, perché identifica i gradi di coerenza logica fra le strategie. I giudizi esplicitati nelle caselle delle matrici di coerenza appartengono ad una scala di giudizio basata su 4 valori non numerici (Forte; Medio; Debole; Divergente) secondo l'effettiva corrispondenza tra gli obiettivi dei piani.

5.1 La valutazione di coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione

L'analisi di coerenza esterna tra la Variante ed il PIT vigente, approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 72/2007, è stata effettuata mettendo a confronto gli obiettivi della Variante con i Metaobiettivi e gli Obiettivi Conseguenti del PIT ritenuti rilevanti per l'area d'interesse e riportati nella seguente tabella:

METAOBIETTIVI	Ident.	OBIETTIVI CONSEGUENTI
1) Integrare e qualificare la "città policentrica" toscana	OC.1	Potenziare l'accoglienza della "città toscana" mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana
	OC.2	Sostenere la qualità della e nella "città toscana"

-Matrice di coerenza tra metaobiettivi/obiettivi conseguenti del PIT ed obiettivi della Variante-

		METAOBIETTIVI E OBIETTIVI CONSEGUENTI DEL PIT	
		1) Integrare e qualificare la "città policentrica" toscana	
		OC.1	OC.2
OBIETTIVI DELLA VARIANTE	OV.1	FORTE	FORTE
	OV.2	DEBOLE	FORTE
	OV.3	DEBOLE	FORTE

Dai dati desunti dalla matrice di coerenza si può constatare la coerenza tra obiettivi della Variante e metaobiettivi ed obiettivi conseguenti del PIT. Su un totale di sei incroci effettuati, quattro hanno un grado di coerenza forte e due debole; nessuno divergente.

Per quanto riguarda il rispetto delle prescrizioni contenute nelle modifiche al PIT costituenti integrazione del piano stesso per la disciplina paesaggistica, DCR n. 58/2014, l'articolo 38, comma 1, lettera c) della disciplina di piano, per le varianti ai PRG non ancora adottate prevede che le stesse debbano essere elaborate nel rispetto delle prescrizioni relative ai beni paesaggistici contenute nelle seguenti specifiche sezioni:

- 1) Allegato 8B - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice.
- 2) Allegato 3B - Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico - Sezione 4.
- 3) Allegato C - N. 11 Schede dei sistemi costieri.
- 4) Allegato H - N. 110 Schede e Cartografia delle zone di interesse.
- 5) Allegato 1a - Norme Comuni Energie Rinnovabili - Impianti di produzione di energia elettrica da biomasse - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio [per le sole parti relative ai beni paesaggistici].
- 6) Allegato 1b - Norme Comuni Energie Rinnovabili - Impianti eolici - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio [per le sole parti relative ai beni paesaggistici].
- 7) Allegato 5 - Schede dei Bacini estrattivi delle Alpi Apuane.

Di questi punti nessuno incide effettivamente sulla zona di nostro interesse per cui non si rilevano motivi ostativi all'approvazione della Variante.

5.2 La valutazione di coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia

La valutazione di coerenza esterna tra la Variante ed il PTC è stata effettuata mettendo a confronto gli obiettivi della Variante con gli obiettivi e le direttive del PTC ritenuti rilevanti per l'area d'interesse e riportati nella seguente tabella:

Risorsa	Ident.	OBIETTIVI/DIRETTIVE DEL PTC
Città ed insediamenti	OPTC.1	Contenere lo sviluppo insediativo di nuova edificazione, privilegiando il consolidamento, la riqualificazione e il completamento dei tessuti insediativi esistenti
	OPTC.2	Prevenzione del rischio sismico

-Matrice di coerenza tra obiettivi del PTC ed obiettivi della Variante-

		OBIETTIVI DEL PTC	
		Risorsa "Città ed insediamenti"	
		OPTC.1	OPTC.2
OBIETTIVI DELLA VARIANTE	OV.1	FORTE	FORTE
	OV.2	FORTE	FORTE
	OV.3	FORTE	DEBOLE

Dai dati desunti dalla matrice di coerenza si evince che la Variante risulta essere coerente con lo strumento di pianificazione provinciale: su sei incroci effettuati, cinque hanno un grado di coerenza forte ed uno debole; nessuno divergente.

Inoltre è stato valutato positivamente il rispetto della Disciplina per la sostenibilità dello sviluppo, Capo II – Integrità delle risorse e la Disciplina d'uso delle risorse, in particolare per quanto riguarda la qualificazione e lo sviluppo dei centri urbani appartenenti al Sistema territoriale Massa-Carrara e alle seguenti disposizioni:

- contenere lo sviluppo insediativo di nuova edificazione, privilegiando il consolidamento, la riqualificazione e il completamento dei tessuti insediativi esistenti;
- nelle aree di recente formazione a tessuto rado ed informe (Alteta, Poggi, Romagnano, Candia) deve essere perseguita la riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti insediativi e il riordino delle funzioni anche al fine di strutturare nuovi elementi per un'identità propria dei luoghi;

- recupero e riqualificazione degli “insediamenti prevalentemente residenziali”, attraverso l'eliminazione dei fenomeni di degrado e di riordino morfologico.

5.3 La valutazione di coerenza con il Piano strutturale

La verifica di coerenza della Variante con il PS è stata effettuata mettendo a confronto gli obiettivi della Variante con gli obiettivi operativi del PS, quindi enucleando dalla disciplina del PS le disposizioni relative ai sistemi e sottosistemi, alle UTOE e alle invarianti strutturali ritenuti rilevanti per l'area d'interesse.

Il Piano Strutturale, per quanto di nostro interesse, prevede i seguenti obiettivi operativi (art. 10 della Disciplina di Piano):

OBIETTIVI OPERATIVI DEL PIANO STRUTTURALE			
		Cod. Id.	
1	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	OPS.1.1	Una adeguata risposta alla domanda di abitazioni, con una offerta diversificata di edilizia abitativa, in proprietà o in affitto, per corrispondere alle diverse esigenze ed in particolare a quelle espresse dalle nuove famiglie, dai giovani, dagli anziani, dai nuovi arrivati
		OPS.1.2	La salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio insediativo che esprime elementi di identificazione per la comunità, quali gli ambiti storici e di vecchio impianto, i beni di interesse storico architettonico e documentale, gli spazi pubblici; antichi e recenti
		OPS.1.3	Il contenimento di consumo di suolo privilegiando il recupero e la piena utilizzazione del patrimonio edilizio esistente realizzando le trasformazioni urbanistiche e le addizioni residenziali in forme compatte evitando le tipologie insediative monofunzionali
		OPS.1.4	Il contenimento dei carichi ambientali generati dagli insediamenti e dalle attività attraverso una maggiore efficienza delle reti tecnologiche e degli impianti connessi, il riuso delle acque depurate l'ottimizzazione del ciclo dei rifiuti, la promozione dell'uso di energie rinnovabili, il potenziamento del servizio di trasporto pubblico e la promozione di mobilità alternativa a quella motorizzata

-Matrice di coerenza tra obiettivi operativi del PS ed obiettivi della Variante-

		OBIETTIVI OPERATIVI DEL PIANO STRUTTURALE			
		OPS.1.1	OPS.1.2	OPS.1.3	OPS.1.4
OBIETTIVI DELLA VARIANTE	OV.1	FORTE	DEBOLE	FORTE	FORTE
	OV.2	DEBOLE	FORTE	FORTE	DEBOLE
	OV.3	DEBOLE	MEDIO	DEBOLE	DEBOLE

Dai dati desunti dalla matrice di coerenza si può constatare la coerenza tra obiettivi della Variante e obiettivi del PS. Su un totale di dodici incroci effettuati, cinque hanno un grado di coerenza forte, uno medio, sei debole e nessuno divergente.

La zona dei Poggi è ricompresa nel Sistema territoriale di pianura e nell'UTOE n. 5 – Quercioli-Viale Roma. Su di essa incidono inoltre le disposizioni relative al Sistema funzionale degli insediamenti. Di seguito si riportano gli obiettivi, i criteri e le prestazioni relative ai sistemi e sottosistemi e alle UTOE nonché gli obiettivi prestazionali e le regole d'uso delle invarianti strutturali rilevanti per l'area d'interesse.

	OBIETTIVI/CRITERI/PRESTAZIONI/REGOLE
Sistema funzionale degli insediamenti	promuovere l'evoluzione qualitativa ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente - residenziale, produttivo, turistico di servizio - in relazione sia alla sua tipologia funzionale che al contesto nel quale è inserito
	garantire la salvaguardia del patrimonio insediativo che esprime elementi di identificazione per la comunità, quali gli ambiti storici e di vecchio impianto, i beni di interesse storico architettonico e documentale, gli spazi pubblici antichi e recenti

	contenere l'ulteriore consumo di suolo, privilegiando le azioni di recupero del patrimonio edilizio esistente non congruamente utilizzato o in conflitto funzionale con il contesto e realizzando le trasformazioni urbanistiche e le addizioni residenziali in forme compatte
	garantire agli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica ed edilizia ed ai restauri un livello di qualità coerente con il contesto nel quale vengono realizzati e promuovendo l'uso di tecnologie e di criteri progettuali finalizzati al risparmio energetico e della risorsa idrica
	la adeguata dotazione di servizi pubblici e di pubblico interesse, e degli elementi che determinano la qualità degli insediamenti;
	la definizione di stabili confini fra il territorio edificato e quello rurale, salvaguardando e valorizzando gli spazi liberi contigui agli insediamenti esistenti
	al rispetto dei valori territoriali, paesaggistici, urbanistici e edilizi riconosciuti mediante l'adozione di modalità progettuali coerenti con il contesto nel quale vengono realizzate
	l'uso di modalità e tipologie insediative che consentano risparmi nel consumo di suolo, il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, la ricostituzione e la tutela delle riserve idriche e di tecnologie e di criteri progettuali che favoriscano il risparmio energetico, l'uso di energie rinnovabili, il risparmio di risorse idriche
	la promozione, negli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, della contemporanea presenza delle diverse tipologie abitative (in proprietà, destinate alla locazione, di edilizia residenziale sociale), ove possibile anche a livello di edificio, quale fattore sostanziale per assicurare la coesione sociale
	la promozione del recupero urbanistico degli agglomerati cresciuti in modo non strutturato e disperso, dotandoli di una identità propria e collettiva e di adeguati servizi, tutelando gli spazi residui prevedendo, ove necessario l'attivazione di interventi di trasformazione e ristrutturazione urbana
	l'implementazione del patrimonio di verde pubblico ed in particolare arboreo per concorrere alla mitigazione degli effetti indotti dalla antropizzazione urbana
UTOE n. 5 – Quercioli-Viale Roma.	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 coerenza della Variante rispetto al PS è verificata positivamente anche in riferimento a dette disposizioni.

Infine, sull'ammissibilità della Variante rispetto alle misure di salvaguardia dettate dall'art. 150 della disciplina di Piano, da applicarsi fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, è utile ricordare che sono escluse dal regime di salvaguardia, tra le altre, le varianti al PRGC necessarie per la realizzazione di opere pubbliche o di interventi di utilità generale o di interesse generale e diffuso e quelle finalizzate alla realizzazione di edilizia sociale.

6 LA VALUTAZIONE DI COERENZA INTERNA DELLA VARIANTE

La verifica di coerenza interna è finalizzata a verificare il rapporto, in termini appunto di coerenza fra il quadro conoscitivo, gli indirizzi, gli scenari e gli obiettivi della Variante con le conseguenti azioni previste e da attivare ed i risultati attesi.

Questo tipo di verifica è stato svolto costantemente nella fase progettuale ed i risultati effettivi sono verificabili nei quadri relativi agli effetti attesi riportati nel capitolo 7.

6.1 Coerenza tra gli obiettivi della Variante ed il Quadro Conoscitivo di riferimento

La coerenza tra gli obiettivi della Variante ed il Quadro Conoscitivo di riferimento è valutata in considerazione del nesso causale che lega i primi con le corrispondenti risultanze del secondo.

Risultanze del Quadro Conoscitivo di riferimento	Obiettivi della Variante		Valutazione
Il fabbricato di edilizia economica e popolare di via Pisacane presenta rilevanti carenze strutturali che rendono antieconomica la ristrutturazione dell'edificio e ne consigliano la demolizione	OV.1	Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente	Coerenza verificata
Ai lati del fabbricato di via Pisacane ci sono due piccoli parchi pubblici rispetto ai quali l'edificio costituisce un elemento di separazione che ne limita la funzionalità e la qualità paesaggistica.	OV.2	Valorizzazione del tessuto insediativo	Coerenza verificata
Il fabbricato di edilizia economica e popolare di via Pisacane, per dimensioni e disposizioni planimetrica esercita un forte e negativo impatto sull'ambiente circostante.	OV.3	Miglioramento della qualità del paesaggio	Coerenza verificata

6.2 Coerenza tra gli obiettivi della Variante e le azioni

La coerenza tra gli obiettivi della Variante e le rispettive azioni è valutata in considerazione della connessione che lega i primi con le seconde.

Obiettivi della Variante	Azioni
Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente	Demolizione del fabbricato di edilizia economica e popolare di via Pisacane
	Realizzazione di un nuovo fabbricato di edilizia residenziale pubblica che soddisfi i moderni requisiti di sicurezza strutturale, di qualità architettonica e dotazione impiantistica.
Valorizzazione del tessuto insediativo	Incrementare la dotazione complessiva di superficie destinata a verde pubblico, migliorando la funzionalità del parco pubblico esistente attestato su via Confalonieri attraverso la riconversione a parco dell'area su cui attualmente insiste il fabbricato da demolire e la realizzazione di un parcheggio lungo via Pisacane.
Miglioramento della qualità del paesaggio	Demolizione del fabbricato di edilizia economica e popolare di via Pisacane
	Realizzazione di un nuovo fabbricato di qualità architettonica superiore ed inserimento paesaggistico di minore impatto.

7 LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI SIGNIFICATIVI ATTESI

L'Autorità competente alla valutazione ambientale strategica a seguito delle procedure di verifica di assoggettabilità di cui all'art. 22 della LR n. 10/2010, ha dichiarato che la presente Variante non è assoggettabile a VAS, in quanto consiste in un intervento di recupero e riqualificazione. Il presente capitolo tratta, pertanto, così come previsto dall'art. 11 della LR 1/2005, in forma integrata della valutazione degli effetti che, dalle previsioni della Variante, derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana.

7.1 Caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche dell'area oggetto di Variante

L'area è inserita nel paesaggio urbanizzato di pianura che comprende la parte di territorio dei comuni di Massa, Carrara e Montignoso che va dalla barriera fisica della linea ferroviaria Pisa-Genova al limite pedecollinare; si tratta di una stretta fascia di territorio pianeggiante attraversata dai corsi d'acqua principali, Torrente Carrione e Fiume Frigido, fortemente commisti con la struttura insediativa e produttiva. Tale ambito è riconosciuto dal PTC in quanto appartenente agli *Ambiti delle aree di pianura - Sp 2 pianure costiera*. Lo sviluppo urbanistico di Massa si è diffuso a partire dal nucleo storico e alla cintura ottonecentesca, con i rami di espansione edilizia più recenti intorno alla zona industriale e canalizzati perpendicolarmente alla costa, concentrandosi in tempi recenti nell'area pianeggiante lungo la fascia costiera.

La forte incidenza di tessuto urbano discontinuo ha determinato un'ampia diffusione territoriale del nuovo edificato. E' in questa zona intermedia che è localizzato il PEEP del comprensorio dei Poggi e quindi l'area oggetto di Variante. Trattasi di un ambito territoriale pianeggiante situato a monte del tracciato autostradale e caratterizzato da una edilizia intensiva costituita da fabbricati di notevoli dimensioni, per la realtà massese, realizzati prevalentemente negli anni settanta in base alla L. n. 167/1962. Questi edifici furono a suo tempo inseriti in una zona pressoché agricola, a margine del centro urbano, connotata dalla presenza di case sparse con tipologia prevalentemente monofamiliare che tuttora si insinuano tra i lotti del piano di zona, generando

un contesto urbano privo di una precisa identità e forma analogo a molte periferie delle città italiane. Questa situazione è aggravata dal mancato completamento delle infrastrutture viarie e di gran parte degli standard previsti dal PEEP. Sono, invece, presenti ed adeguate le infrastrutture a rete fognature nere, quelle bianche e le reti dell'acquedotto, del gas e dell'energia elettrica. Ne risulta, pertanto un contesto urbanistico frammentario e incompiuto dove la funzione dominante è quella residenziale e dove il viale Roma costituisce il principale asse di collegamento con il centro città e la fascia costiera.

La copertura vegetale arborea è limitata, mentre permangono, nelle aree tra i centri abitati, residui di aree destinate a coltivi. Il ruolo agricolo dell'area risulta quindi marginale sotto il profilo economico e l'assetto insediativo è l'elemento caratterizzante di questo ambito. Lo sviluppo del centro urbano di Massa, avvenuto in assenza di un ordinato assetto urbanistico che ha portato alla "saldatura" mare-monti dell'edificato, ha compromesso la configurazione paesistica dell'ambito che va pertanto ricostruita attraverso forti interventi di riqualificazione. Per quanto riguarda l'assetto vegetazionale, a seguito dello sviluppo urbanistico, ha subito profonde modificazioni per cui oggi non è più possibile parlarne in termini di sistema.

L'area è attestata sull'antico tracciato di via Romana che la connette ai due principali assi di collegamento con il centro città e la costa: viale Roma e viale della Repubblica. I collegamenti viari sono quindi buoni anche se dovrebbero essere migliorati le intersezioni stradali ed in particolare l'incrocio delle Cinque vie dove, oltre a via Romana ed il viale della Repubblica confluisce anche via Quercioli, determinando in tal modo un punto critico di congestione del traffico.

7.2 La caratterizzazione dell'area rispetto alle risorse essenziali interessate e gli ambiti di riferimento per le valutazioni

L'ambito di esame e valutazione è definito come la porzione di territorio entro la quale si ritiene verranno ad insistere la maggior parte degli effetti sulle risorse essenziali direttamente conseguenti alla realizzazione dell'azione di trasformazione e all'interno del quale vengono effettuate le analisi dello stato di fatto e la descrizione di stima degli effetti.

L'ambito di riferimento per le valutazioni che riguardano la presente Variante è quello del territorio del Piano di zona dei Poggi.

7.2.1 Situazione in atto e criticità

Nella tabella che segue è riportata una sintesi della situazione in atto e delle maggiori criticità della zona emerse dal quadro conoscitivo e riferite alle singole risorse essenziali del territorio.

Scopo della presente Variante è quello di superare il degrado fisico di un fabbricato di edilizia residenziale pubblica, demolendo un edificio in precarie condizioni statiche e ricostruendolo secondo i moderni requisiti di sicurezza strutturale, qualità architettonica, e prestazioni energetiche, oltre a potenziare un parco pubblico aumentandone le dimensioni ed incrementandone la funzionalità e la capacità di attrazione dei potenziali utenti. A seguito dell'attuazione della Variante si prevedono, pertanto, effetti positivi sia sulla qualità degli insediamenti che sull'ambiente. Gli impatti negativi prevedibili sono sostanzialmente riferiti alle fasi di costruzione e demolizione del fabbricato, per cui dovranno essere adottate tutte le misure necessarie a mitigarne gli effetti, sia riguardo alla cantierizzazione dell'area che alla corretta procedura di smaltimento dei materiali di risulta. Di seguito si riporta una tabella con una prima indicazione degli effetti sulle risorse essenziali del territorio.

Risorsa	Situazione in atto e criticità
Aria	Le principali cause delle emissioni inquinanti presenti nel territorio in oggetto è data dall'uso dei combustibili fossili per la mobilità e per il riscaldamento dei fabbricati. Il fabbricato esistente, risalente agli anni settanta, fornisce scarse prestazioni di isolamento termico e di efficienza energetica. Le principali sorgenti di rumore sono rappresentate dalla circolazione dei veicoli a motore.
Acqua	Il fabbricato esistente è dotato di impianti idrotermosanitari obsoleti ed inefficienti che non consentono il risparmio delle risorse naturali.
Suolo	Non si registrano particolari criticità.
Ecosistemi della flora e	La zona si presenta come un territorio urbanizzato dove permangono residue aree verdi di origine agricola per cui non è più possibile parlarne in termini di sistema né sotto l'aspetto

della fauna	floristico che faunistico
Sistema degli insediamenti	Il fabbricato esistente si trova in cattivo stato di manutenzione e costituisce un elemento di forte degrado del contesto in cui è inserito, amplificato dalle notevoli dimensioni planivolumetriche. Al contrario i due parchi pubblici sono ben tenuti e restituiscono un'immagine positiva in un contesto urbanistico difficile. Infine si registra una carenza per quanto riguarda la dotazione di parcheggi pubblici in sede propria.
Paesaggio e documenti della cultura	Per quanto riguarda il paesaggio valgono le stesse considerazioni fatte per la risorsa città.
Sistemi infrastrutturali e tecnologici	L'area è sufficientemente servita dalla viabilità comunale, ma è carente per quanto riguarda la dotazione di parcheggi pubblici in sede propria.

7.2.2 La valutazione degli effetti significativi attesi sulla dimensione territoriale, ambientale, sociale ed economica e sulla salute umana

Nella tabella che segue sono riportati gli effetti attesi sulla dimensione territoriale, ambientale, sociale ed economica e sulla salute umana in conseguenza delle azioni previste discendenti dalla attuazione degli obiettivi della Variante.

Nei casi dove si prevedono effetti negativi, in fase di attuazione, devono essere adottate misure di mitigazione degli effetti sulle risorse essenziali ricorrendo alle migliori tecnologie disponibili.

Obiettivi della Variante	Azioni		Effetti attesi
Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente	AZ.1	Demolizione del fabbricato di edilizia economica e popolare di via Pisacane	Eliminazione del degrado fisico e del pericolo per le persone e i beni rispetto al rischio di cedimenti strutturali a seguito di eventi sismici
	AZ.2	Realizzazione di un nuovo fabbricato di edilizia residenziale pubblica che soddisfi i moderni requisiti di sicurezza strutturale, di qualità architettonica e dotazione impiantistica.	Miglioramento della qualità architettonica e delle prestazioni energetiche del nuovo fabbricato con conseguente effetti positivi per la qualità della vita e per l'ambiente. Infatti il nuovo fabbricato sarà dotato di moderni ed efficienti impianti che garantiscono elevate prestazioni e quindi elevati livelli di risparmio energetico e minore consumo di risorse e minore inquinamento.
Valorizzazione del tessuto insediativo	AZ.3	Incrementare la dotazione complessiva di superficie destinata a verde pubblico, migliorando la funzionalità del parco pubblico esistente attestato su via Confalonieri attraverso la riconversione a parco dell'area su cui attualmente insiste il fabbricato da demolire e la realizzazione di un parcheggio lungo via Pisacane.	La realizzazione di un unico parco al posto dei esistenti, assieme al miglioramento della qualità architettonica, contribuisce a superare le condizioni di degrado fisico e a migliorare la qualità sia estetica che funzionale del tessuto insediativo e a favorire la coesione sociale.
Miglioramento della qualità del paesaggio	AZ.4	Realizzazione di un nuovo fabbricato di qualità architettonica superiore ed inserimento paesaggistico di minore impatto.	Il nuovo fabbricato, di qualità architettonica più elevata e minore cubatura, avrà una conformazione planivolumetrica più raccolta che elimina l'effetto "barriera visiva" dell'attuale edificio, consentendo in tal modo un maggiore compatibilità con il contesto circostante.

7.2.3 Gli effetti attesi delle azioni previste dalla Variante sulle risorse del territorio

Nella tabella che segue sono indicati gli effetti potenzialmente positivi o negativi attesi a seguito dell'attivazione delle azioni significative previste dalla Variante sulle risorse essenziali del territorio.

Va considerato che la Variante, elaborata in coerenza con il PS, e quindi secondo i principi e le finalità della LR 1/2005, individua necessariamente azioni finalizzate a rimuovere criticità presenti sul territorio e ad

orientare lo sviluppo di un livello di qualità urbana, ambientale e socio-economica che si colloca negli obiettivi del PIT e, quindi dell'insieme delle politiche regionali incidenti sul territorio.

Per quanto sopra è evidente che la non attuazione delle azioni che comportano effetti indicati come positivi nella tabella, se non attuati comportano una riduzione del livello di qualità complessiva prefissato o, quanto meno, la mancata risoluzione in tutto od in parte delle situazioni di degrado presenti o potenziali oggi presenti.

Gli effetti considerati come potenzialmente negativi, se presenti, indicano ulteriori consumi di risorse che sono compensate dalle azioni positive previste per migliorare o potenziare le risorse interessate con azioni di mitigazione delle pressioni indotte dalla situazione in atto. La segnalazione di una potenzialità negativa indica soprattutto la necessità della massima attenzione nell'applicare le regole di tutela espresse dal complesso normativo regionale nazionale e comunitario, e dal PS, per mitigare i potenziali effetti in sede di progettazione e realizzazione degli interventi derivanti dalle azioni previste.

Nella tabella sono indicate con il segno “+” gli effetti potenzialmente positivi, con il segno “-” quelli potenzialmente negativi. Dove non è indicato nessun segno non si rilevano effetti significativi diretti per la specifica risorsa.

Id.	Obiettivo	Azioni	Effetti Attesi							
			Aria	Acqua	Suolo	Ecosistemi	Sistemi insediamenti	Paesaggio	Sistemi infrastrutturali	
OV.1	Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente	AZ.1	Demolizione del fabbricato di edilizia economica e popolare di via Pisacane	+	+	+		+	+	
		AZ.2	Realizzazione di un nuovo fabbricato di edilizia residenziale pubblica che soddisfi i moderni requisiti di sicurezza strutturale, di qualità architettonica e dotazione impiantistica.	+	+	+		+	+	
OV.2	Valorizzazione del tessuto insediativo	AZ.3	Incrementare la dotazione complessiva di superficie destinata a verde pubblico, migliorando la funzionalità del parco pubblico esistente attestato su via Confalonieri attraverso la riconversione a parco dell'area su cui attualmente insiste il fabbricato da demolire.	+	+	+		+	+	
OV.3	Miglioramento della qualità del paesaggio	AZ.4	Realizzazione di un nuovo fabbricato di qualità architettonica superiore ed inserimento paesaggistico di minore impatto.					+	+	

7.3 Misure di mitigazione e compensazione

La Variante per conseguire gli obiettivi che la sostanziano, attiva azioni e processi che inevitabilmente coinvolgono le risorse ambientali. Tuttavia, poiché la stessa persegue processi di sviluppo sostenibile, contiene elementi di mitigazione dei potenziali effetti negativi.

In fase di realizzazione degli interventi devono essere adottate le migliori tecnologie disponibili al fine di mitigare gli effetti sulle risorse essenziali del territorio: aria, acqua, suolo, ecosistemi della flora e della fauna, sistema degli insediamenti, paesaggio e documenti della cultura e sistemi infrastrutturali e tecnologici.

Devono essere, inoltre, rispettate le prescrizioni contenute nell'allegata "Relazione sulla Fattibilità" degli interventi in riferimento alla Normativa geologica di attuazione.

Nella tabella che segue sono, pertanto, riassunte le misure di mitigazione e compensazione che devono essere rispettate nella fase di attuazione degli interventi di trasformazione.

Risorsa	Misure di mitigazione e compensazione
Aria	Ottimizzare l'efficienza energetica del fabbricato con conseguente risparmio energetico minore inquinamento Implementare il patrimonio delle aree verdi ed in particolare quelle arborate.
Acqua	Adottare sistemi di riuso delle acque diminuendo il consumo della risorsa Limitare la pressione delle sostanze inquinanti di origine antropica sulla risorsa. Garantire una permeabilità del suolo non inferiore il 25% della superficie fondiaria dei lotti di pertinenza. Adottare modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque limitando il convogliamento delle acque piovane in fognatura.
Suolo	Diminuire la superficie coperta del fabbricato ed incrementare la superficie a verde
Sistema degli insediamenti	Realizzare un fabbricato di elevata qualità architettonica e potenziare la dotazione di aree verdi pubbliche che favoriscano la coesione sociale
Paesaggio e documenti della cultura	Implementare il patrimonio delle aree verdi ed in particolare quelle arborate.
Sistemi infrastrutturali e tecnologici	

8 MOTIVAZIONE DELLE SCELTE FRA SOLUZIONI DIVERSE

Le alternative possibili sono sostanzialmente tre:

- 1) consolidamento strutturale del fabbricato esistente
- 2) demolizione del fabbricato con ricostruzione nella stessa area
- 3) demolizione del fabbricato con ricostruzione in altra area

La prima soluzione è stata scartata perché antieconomica, sia per i costi delle opere edilizie che per la necessità di sistemare i residenti in altri alloggi per il tempo necessario ai lavori di consolidamento. Anche la seconda soluzione è stata abbandonata perché antieconomica a causa della necessità di sistemare i residenti in altri alloggi per tutta la durata dei lavori. La terza soluzione invece avrebbe comportato la necessità di procedere all'esproprio di aree private risultando per tale motivo più onerosa e con procedure più lunghe e complicate rispetto alla soluzione prescelta.

In definitiva la soluzione adottata è ritenuta quella migliore perché consente di mantenere i residenti nei propri alloggi fino al completamento del nuovo edificio e di procedere coi lavori di demolizione una volta riassegnati gli alloggi definitivi.

9 IL MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI

Il monitoraggio è l'esame sistematico e costante dello stato di realizzazione della Variante e della congruità delle azioni da essa attivate ai fini del conseguimento degli obiettivi esplicitati. Ha, pertanto, come finalità principale il misurare l'efficacia delle azioni al fine di proporre correttivi e permettere quindi all'Amministrazione di adeguare lo strumento in dipendenza delle dinamiche di evoluzione del territorio.

Il monitoraggio comporta:

- l'individuazione di una serie di indicatori idonei a dar conto della misura in cui si stanno conseguendo gli obiettivi;
- l'attivazione dei relativi flussi informativi;
- la predisposizione di rapporti periodici di monitoraggio.

9.1 Gli indicatori

L'indicatore è un dato, osservabile e misurabile con certezza, che permette di rilevare le singole componenti che incidono sulla qualità del territorio e delle sue risorse e a dar conto delle progressive modificazioni.

Ne quadro che segue sono indicati gli indicatori ritenuti utili e pertinenti alla Variante in oggetto.

Risorsa	Indicatori	Unità di misura	Fonte dati	Livello territoriale
Aria	Centraline per il monitoraggio della qualità dell'aria	Numero	ARPAT	comunale
	Livello inquinamento atmosferico	Concentr. inquinanti	ARPAT	comunale
	Superamento limiti inquinamento elettromagnetico (individuazione sorgente e area interessata)	V/m e μ T	ARPAT	comunale
	Popolazione esposta a inquinamento elettromagnetico	Classific. comune	Regione	comunale
Acqua	Qualità acque ad uso potabile	Classe di qualità	ARPAT-ASL	comunale
	Qualità acque dolci superficiali	Classe di qualità	ARPAT-SIRA	comunale
	Qualità acque dolci sotterranee	Classe di qualità	ARPAT-SIRA	comunale
Suolo	Superficie permeabile	mq	Comune	comunale
	Superficie impermeabile	mq	Comune	comunale
	Superficie coperta da fabbricati	mq	Comune	comunale
Ecosistemi della flora e della fauna	-	-	-	-
Sistema degli insediamenti	Numero di alloggi da recupero del patrimonio edilizio esistente	Numero	Comune	Utoe
	Superficie utile lorda da recupero del patrimonio edilizio esistente	mq	Comune	Utoe
	Incremento della superficie per verde pubblico	mq	Comune	Utoe
Paesaggio e documenti della cultura	Incremento della superficie arborata	mq	Comune	Utoe
	Lunghezza filari alberati	mq	Comune	Utoe
Sistemi infrastrutturali e tecnologici	Consumi idrici da acquedotto	mc/anno	AATO-ENEL	comunale
	Prelievi idrici da falda	mc/anno	AATO-ENEL-Provincia	comunale
	Consumo energia elettrica	MWh/anno	ENEL	comunale
	Produzione energia da fonti rinnovabili	MWh/anno	Provincia-Comune	comunale
	Produzione rifiuti	ton/anno	ARRR	comunale
	Rifiuto riutilizzabile	ton/anno	ARRR	comunale

10 LA PARTECIPAZIONE DEL PUBBLICO

L'Autorità competente ha escluso la presente Variante dalle procedure di valutazione ambientale strategica per cui, riguardo alla partecipazione del pubblico, si applicano esclusivamente le disposizioni della LR n. 65/2014 relative all'adozione ed approvazione degli atti di governo del territorio e le procedure di cui all'art. 11 del DPR n. 327/2001.

Al fine di rendere possibile la partecipazione del pubblico, anche prima dell'adozione dell'atto si è provveduto a pubblicare sul sito web del Comune il documento preliminare e la determinazione di esclusione dalla VAS dell'Autorità competente, invitando chiunque sia interessato, cittadini singoli o associati, a presentare segnalazioni e contributi entro il termine di quindici giorni dalla stessa data di pubblicazione.

11 CONCLUSIONI

In conclusione, tenuto conto di quanto sopra illustrato e motivato, possiamo affermare che la variante in oggetto è stata formata in coerenza e conformità con gli atti di pianificazione territoriale di competenza regionale e provinciale, con gli obiettivi fissati nel Piano Strutturale adottato e nel rispetto delle norme sugli aspetti geologici, geomorfologici ed idraulici.

Si ritiene, pertanto, che non esistano motivazioni ostative alla sua adozione da parte del Consiglio Comunale.