



**COMUNE DI
MASSA**

**REGOLAMENTO
URBANISTICO**



2018

SCHEDA DI APPROFONDIMENTO DELL'AREC.4.09 – RECUPERO E VALORIZZAZIONE DELL'AREA E DEGLI IMMOBILI DELL'OSPEDALE SS. GIACOMO E CRISTOFORO E DELLE STRUTTURE TERRITORIALI COMPLEMENTARI LOCALIZZATE NEL COMUNE DI MASSA

DIRIGENTE SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO arch. Venicio Ticciati
GARANTE DELLA COMUNICAZIONE dott.ssa Rosanna Scarpecci

allegato A1

Contenuto

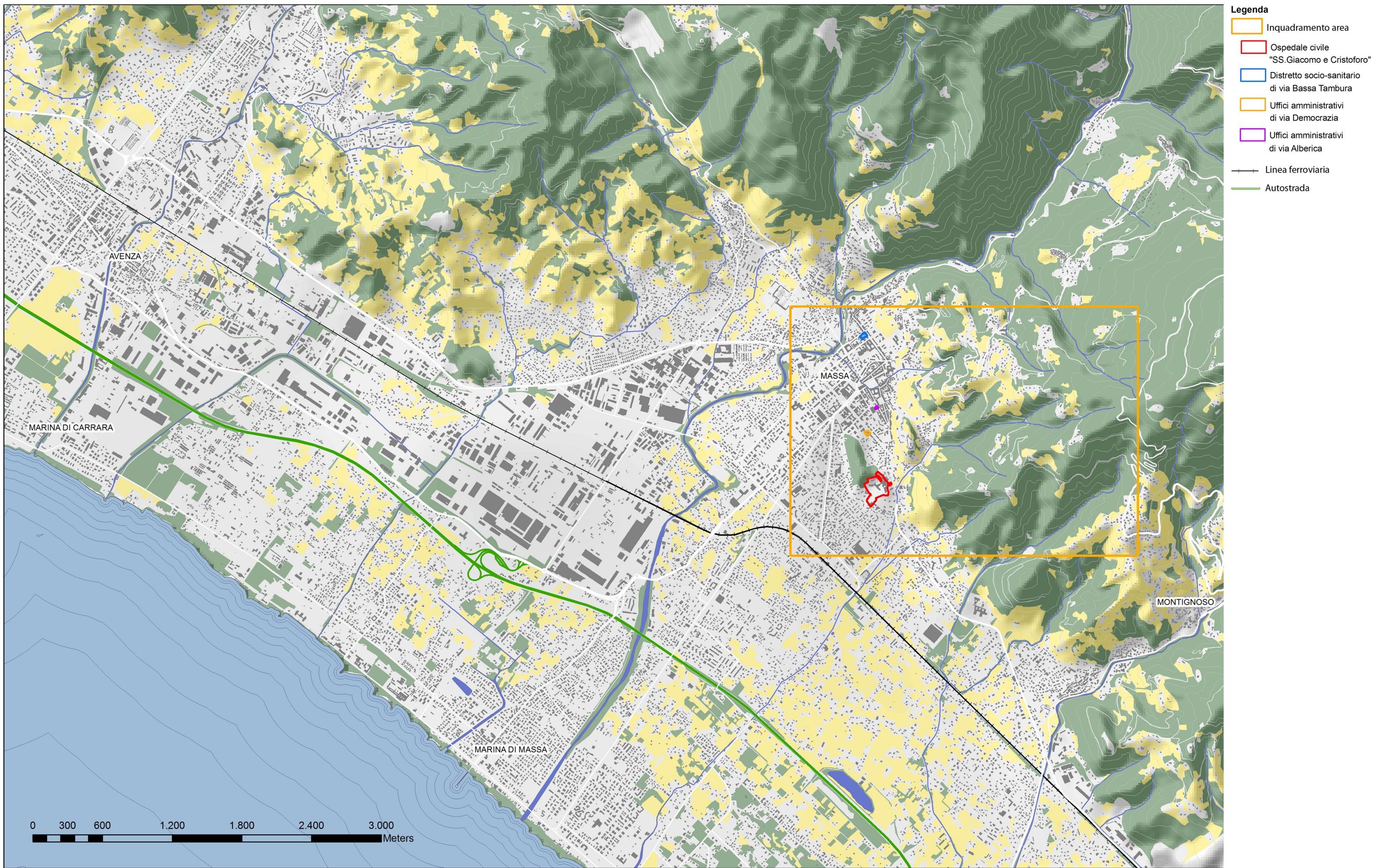
- | | |
|-------------------------|---------|
| - Quadro conoscitivo | pag. 3 |
| - Relazione progettuale | pag. 37 |
| - Scheda normativa | pag. 44 |

QUADRO CONOSCITIVO

Indice

- QC 01_ Inquadramento territoriale
- QC 02_ Inquadramento area
- QC 03_ Inquadramento fotografico
- QC 04_ Inquadramento tridimensionale
- QC 05_ Censimento funzioni
- QC 06_ Tessuti
- QC 07_ Funzione prevalente al piano terra
- QC 08_ Funzione prevalente ai piani superiori
- QC 09_ Sistema del verde
- QC 09_ Sistema del verde – legenda
- QC 10_ Reti tecnologiche
- QC 11_ Reti tecnologiche
- QC 12_ Sviluppo urbano ed edilizio
- QC 13_ Evoluzione storica dell'area dal 1954 al 2009
- QC 14_ Sistema della mobilità esistente
- QC 15_ Trasporto pubblico locale
- QC 16_ Previsione del sistema della mobilità
- QC 17_ Parcheggi pubblici esistenti
- AM 01_ Ipotesi di valorizzazione definite nell'accordo di programma
- AM 02_ Ipotesi di valorizzazione definite nell'accordo di programma
- AM 03_ Ipotesi di valorizzazione definite nell'accordo di programma
- AM 04_ Analisi dei fabbricati storici ed ipotesi dei volumi demolibili/01
- AM 05_ Analisi dei fabbricati storici ed ipotesi dei volumi demolibili/02a
- AM 06_ Analisi dei fabbricati storici ed ipotesi dei volumi demolibili/02b
- AM 07_ Analisi dei fabbricati storici ed ipotesi dei volumi demolibili/03
- AM 08_ Viabilità e parcheggi: criticità
- AM 09_ Tessuti e zone incoerenti: stato attuale
- P 01_ Tessuti e zone da riclassificare
- P 02_ Dimensionamento
- P 03_ Sezione ambientale
- P 04_ Punti di forza del progetto

QC 01_INQUADRAMENTO TERRITORIALE



QC 02_INQUADRAMENTO AREA



L'Ospedale SS Giacomo e Cristoforo di Massa sorge su un colle ubicato a circa un chilometro dal centro cittadino antistante il più elevato colle su cui sorge il Castello Malaspina. L'area ospedaliera di circa 37.000 mq occupa, infatti, il versante sud orientale del Monte di Pasta, in adiacenza all'omonimo parco pubblico e possiede pregevoli caratteristiche ambientali che la rendono fruibile anche per usi diversi da quello attuale.

Il lato nord orientale dell'area è praticamente adiacente alla SS n. 1 Aurelia che in quel tratto corre ai piedi del rilievo su cui sorge il complesso ospedaliero e che costituisce la principale via di accesso.

Altri collegamenti secondari con il centro sono costituiti da Via Sottomonte e dal viale della stazione, attraverso Via Martini ed una modesta viabilità locale.

Le strutture sanitarie territoriali complementari sono dislocate nel centro cittadino, in zone densamente edificate. Gli uffici di via Alberica sono all'interno dell'antica cinta muraria.

- Ospedale civile "SS.Giacomo e Cristoforo"
- Distretto socio-sanitario di via Bassa Tambura
- Uffici amministrativi di via Democrazia
- Uffici amministrativi di via Alberica

QC 03_INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



fonti_ Ortofoto 2009 formato .ecw
_ Rilievo fotografico del gruppo di lavoro

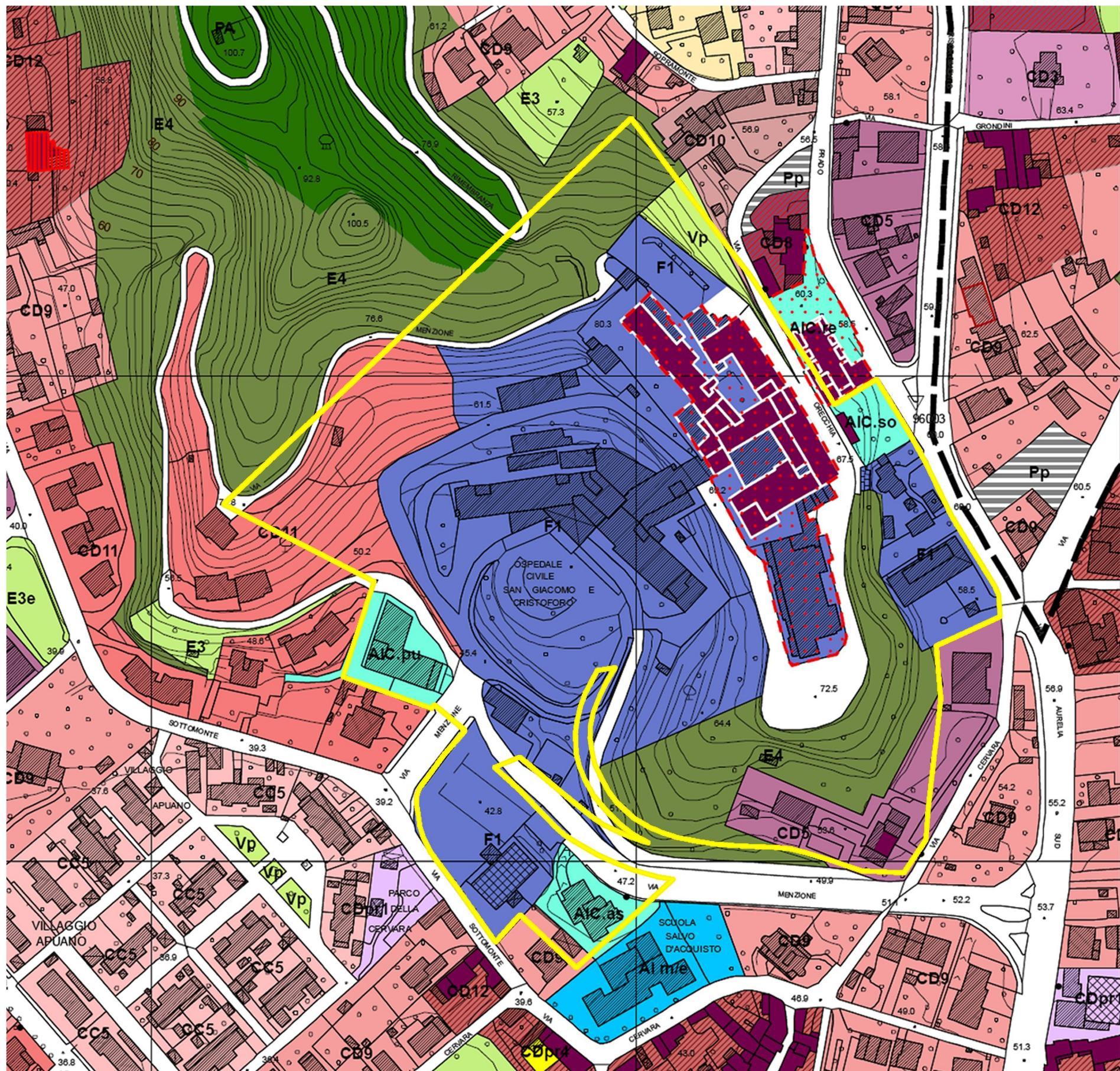
QC 04_INQUADRAMENTO TRIDIMENSIONALE



L’Ospedale SS Giacomo e Cristoforo di Massa occupa il versante sud orientale del Monte di Pasta, in adiacenza all’omonimo parco pubblico, la cui accessibilità risulta critica e disagevole a causa della mancanza di una porta di ingresso facilmente raggiungibile: ne esiste infatti solo una, posta sul lato nord ai piedi del colle; sono inoltre assenti adeguati parcheggi e i camminamenti interni, seguendo la conformazione del pendio, sono difficoltosi ed in salita. Il lato nord orientale dell’area è praticamente adiacente alla SS n. 1 Aurelia che in quel tratto corre ai piedi del rilievo su cui sorge il complesso ospedaliero e che costituisce la principale via di accesso.

Altri collegamenti secondari con il centro sono costituiti da Via Sottomonte e dal viale della stazione, attraverso Via Martini ed una modesta viabilità locale.

QC 05_CENSIMENTO FUNZIONI



Sul lato sud dell'area ospedaliera sono presenti diverse funzioni pubbliche: la sede dell'INAIL, una scuola elementare e una residenza assistita per anziani. Sempre verso sud il territorio circostante è caratterizzato da un insediamento ad uso residenziale.

Estratto della legenda della carta "Analisi del sistema insediativo"

CITTÀ PUBBLICA

- F1 - Edifici o aree con funzioni specialistiche di interesse sovra comunale
- F2 - Edifici e/o aree specialistiche per servizi tecnologici

AT - ATTREZZATURE DI SERVIZIO PER IL TRASPORTO

- AT - Attrezzature di servizio:
AT Attrezzature di servizio per il trasporto su gomma
ATF Attrezzature di servizio e aree ferroviarie
ATF Attrezzature di servizio e di supporto alla nautica

AI - EDIFICI ED AREE PER L'ISTRUZIONE (D.M. 1444/68, art.3, comma a)

- Al n - Asili nido
- Al m - Scuole materne
- Al m/e - Scuola materna ed elementare
- Al e - Scuole elementari
- Al inf - Scuole medie inferiori
- Al sup - Scuole medie superiori
- Al com - Istituto Comprensivo

AIC - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (D.M. 1444/68, art.3, comma b)

- AIC.re - Religiose
- AIC.cu - Culturali
- AIC.so - Sociali e ricreative e/o per il tempo libero
- AIC.as - Assistenziali
- AIC.sa - Sanitarie
- AIC.am - Amministrative
- AIC.pu - Pubblici servizi
- AIC.sp - Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (D.M. 1444/68, art. 3, comma c)

AREE PER PARCHEGGI (D.M. 1444/68, art. 3, comma d)

- Pp - Parcheggi pubblici

Edifici di valore storico, architettonico e/o culturale

- Beni soggetti a vincolo ex L.1089/39
- Pertinenze dei Beni soggetti a vincolo ex L.1089/39
- Edifici di valore notevole
- Edifici di valore significativo
- Edifici presenti al 1909
- Fabbricati rurali

AREE VERDI AGRICOLE RESIDUALI E BOSCATE INTERNE AI TESSUTI

- E1 - Fasce di vegetazione ripariale
- E2 - Orti,vigneti, oliveti e frutteti minori
- E3 - Aree agricole residuali prevalentemente a seminativi
- E3e - Aree agricole residuali con prevalenza di copertura erbacea o incolte
- E4 - Macchie boscate, pinete e lingue di bosco interne al tessuto

IL SISTEMA DEL VERDE

- PA - Parchi pubblici (D.M. 1444/68, art. 3, comma c)
- Vp - Verde pubblico attrezzato (D.M. 1444/68, art. 3, comma c)
- Vs - Verde pubblico attrezzato sportivo (D.M. 1444/68, art. 3, comma c)
- Va - Verde di arredo stradale
- Vr - Verde di rispetto stradale e ferroviario

fonti_ Dati in formato shape del Quadro Conoscitivo del Regolamento
Urbanistico del Comune di Massa
_scala di dettaglio originale 1:5.000

QC 06_TESSUTI

I dati qui rappresentati derivano dalla Tavola QC.1 "Aggiornamento carta uso del suolo" del Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico del Comune di Massa.

Nello specifico è rappresentato lo stato di utilizzo del territorio del comune di Massa aggiornato al Gennaio 2013.

- Ospedale civile "SS.Giacomo e Cristoforo"
 - Distretto socio-sanitario di via Bassa Tambura
 - Uffici amministrativi di via Democrazia
 - Uffici amministrativi di via Alberica

Estratto della legenda della carta

1.1.1 Insedlamento continuo

- | | |
|---|---|
|  | 1.1.1.1 Tessuto residenziale continuo, antico e denso |
|  | 1.1.1.2 Tessuto residenziale continuo, denso più recente, basso |
|  | 1.1.1.2 Tessuto residenziale continuo, denso più recente, alto |

1.1.2 Insedilamento discontinuo

- | | |
|--|--|
| | 1.1.2.1 Tessuto residenziale discontinuo |
| | 1.1.2.2 Tessuto residenziale rado e nucleiforme |
| | 1.1.2.3 Tessuto residenziale sparso |
| | 1.1.2.4 Tessuto residenziale con aree a verde privato (Plnetà) |

1.1.2 Efficient installation of components

- ### 1.3.3 Edifici isolati nel territorio aperto

1.2.1 Aree industriali, commerciali e dei servizi pubblici e privati

- | | |
|--|--|
| | 1.2.1.1 Insegnamento Industriale o artigianale con spazi annessi |
| | 1.2.1.2 Insegnamento commerciale |
| | 1.2.1.3 Insegnamento dei grandi impianti di servizi |

pubblici e privati

- | | |
|---|--|
|  | 1.2.1.4 Inseidamenti ospedalleri |
|  | 1.2.1.5 Inseidamenti produttivi agricoli |
|  | 1.2.1.6 Inseidamenti in disuso |

 [View Details](#) [Edit](#) [Delete](#)

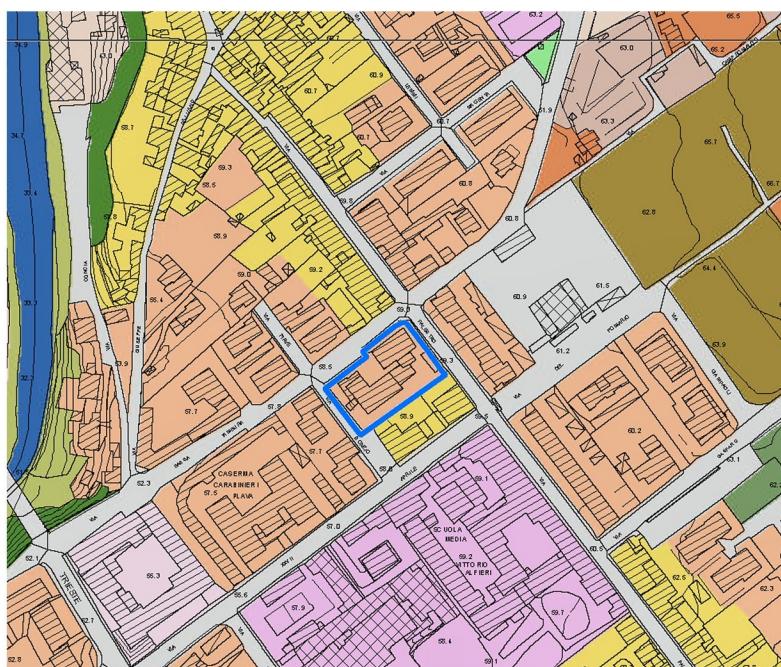
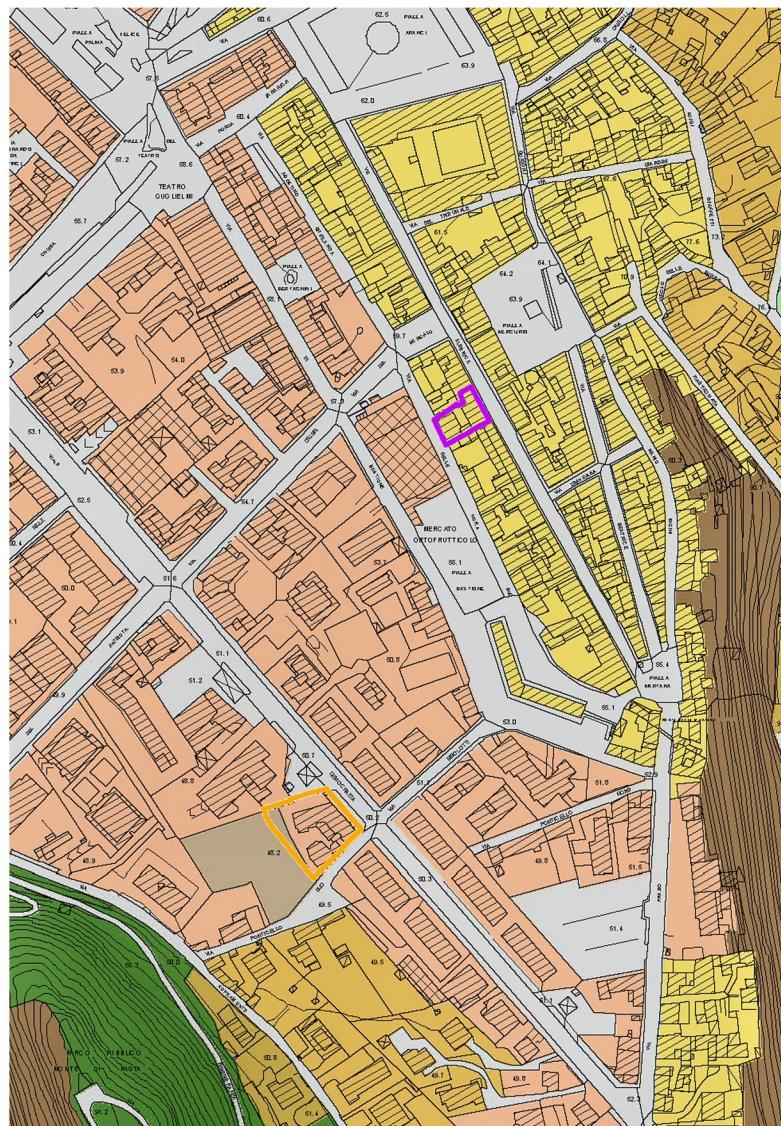
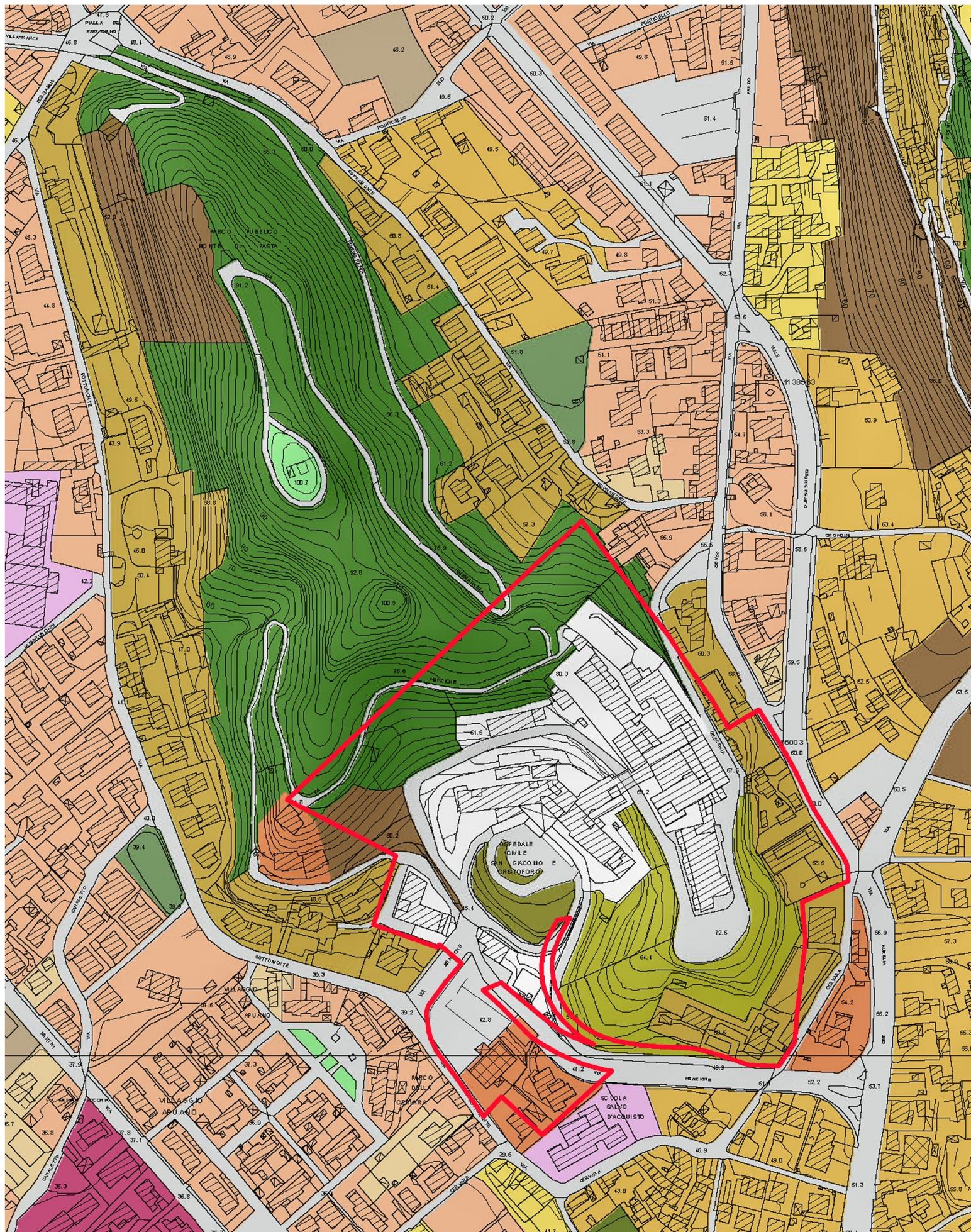
- | | |
|--|---|
| | 1.2.1.7 Aree di culto |
| | 1.2.1.8 Rimessaggi di autovelcilli (auto, camper, roulotte, camion, ecc.) |

1.2.1.2 Bimessangloungtak (harpa, gamelan), conflu

- 1.2.1.9 Rimessaggi nautici (barche, gommone, scafi, ecc.)

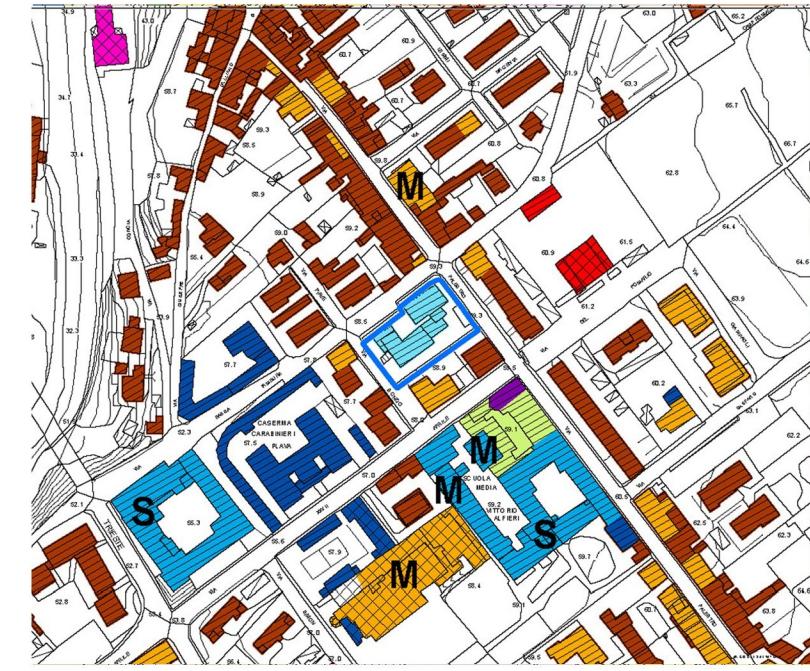
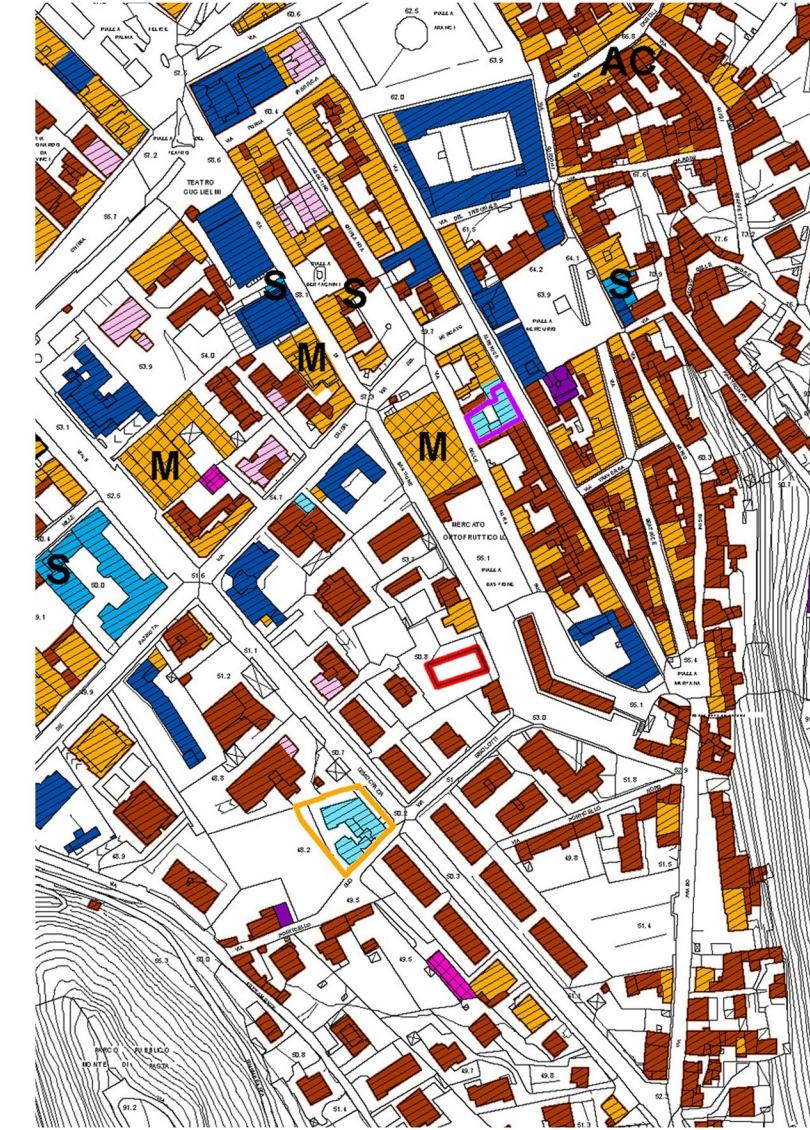
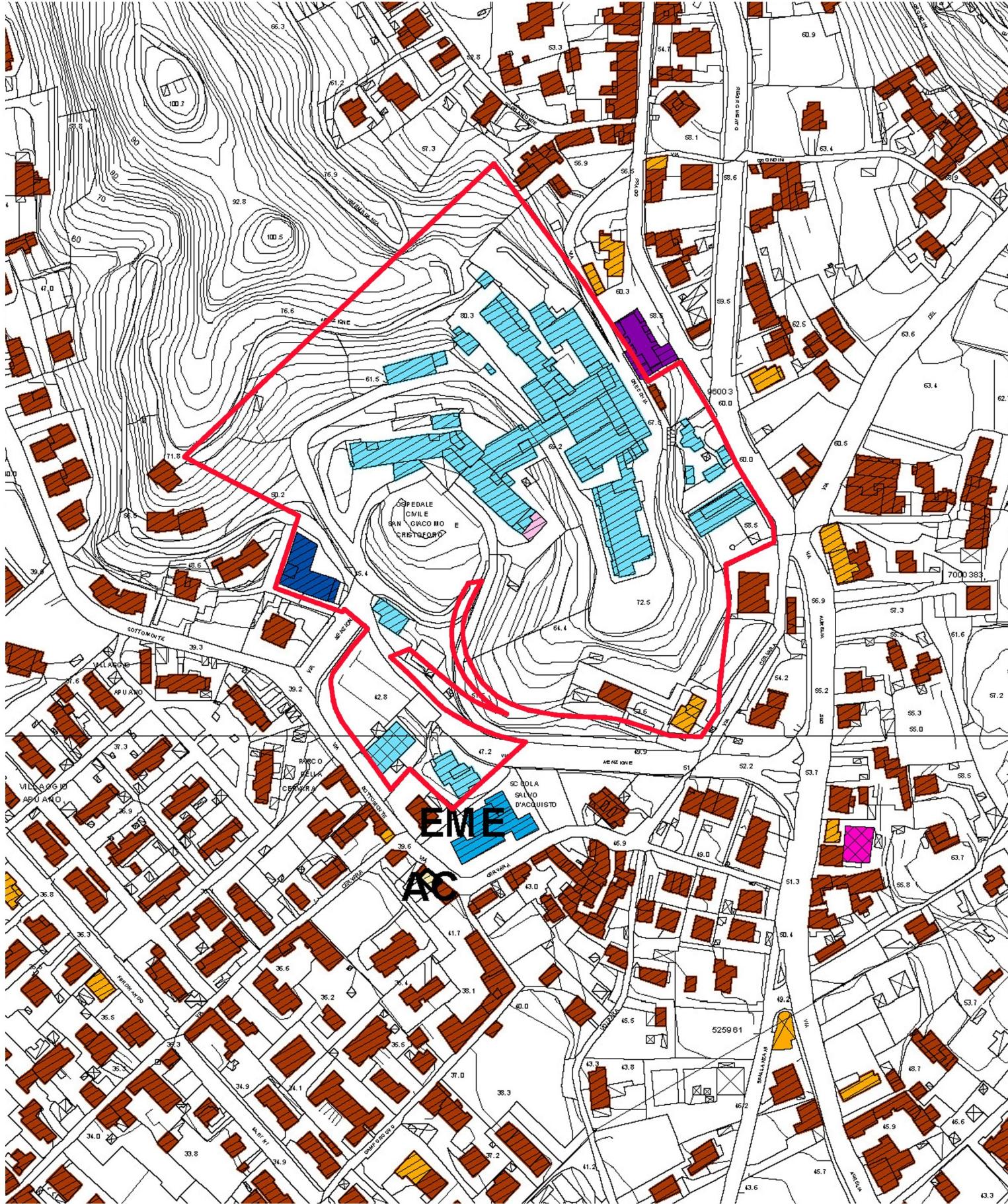
1.2.1.10 Penitenziario

- #### 1.2.1.11 Insegnamenti degli impianti tecnologici



*fonti_ Dati in formato shape del Quadro Conoscitivo del Regolamento
Urbanistico del Comune di Massa
_scala di dettaglio originale 1:5.000*

QC 07_FUNZIONE PREVALENTE AL PIANO TERRA



I dati qui rappresentati derivano dalla Tavola QC.8 "Riconoscimento delle funzioni in atto al piano terra degli immobili" del Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico del Comune di Massa. Nello specifico sono state riportate le funzioni presenti al piano terra degli edifici così da stabilire le loro funzioni prevalenti.

- Ospedale civile "SS.Giacomo e Cristoforo"
- Distretto socio-sanitario di via Bassa Tambura
- Uffici amministrativi di via Democrazia
- Uffici amministrativi di via Alberica

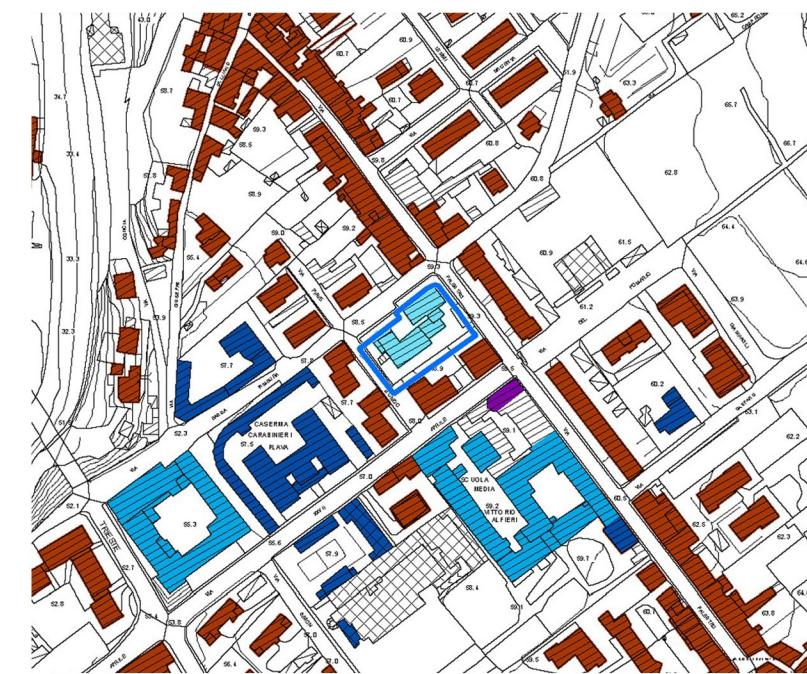
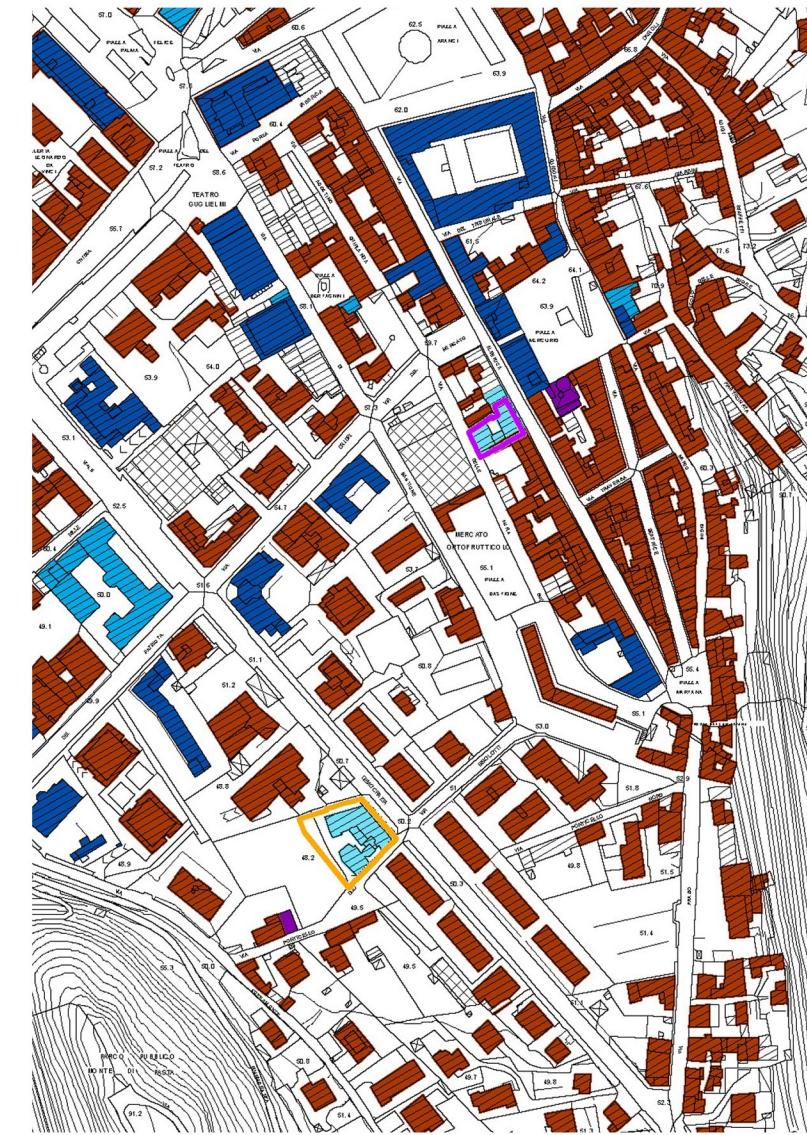
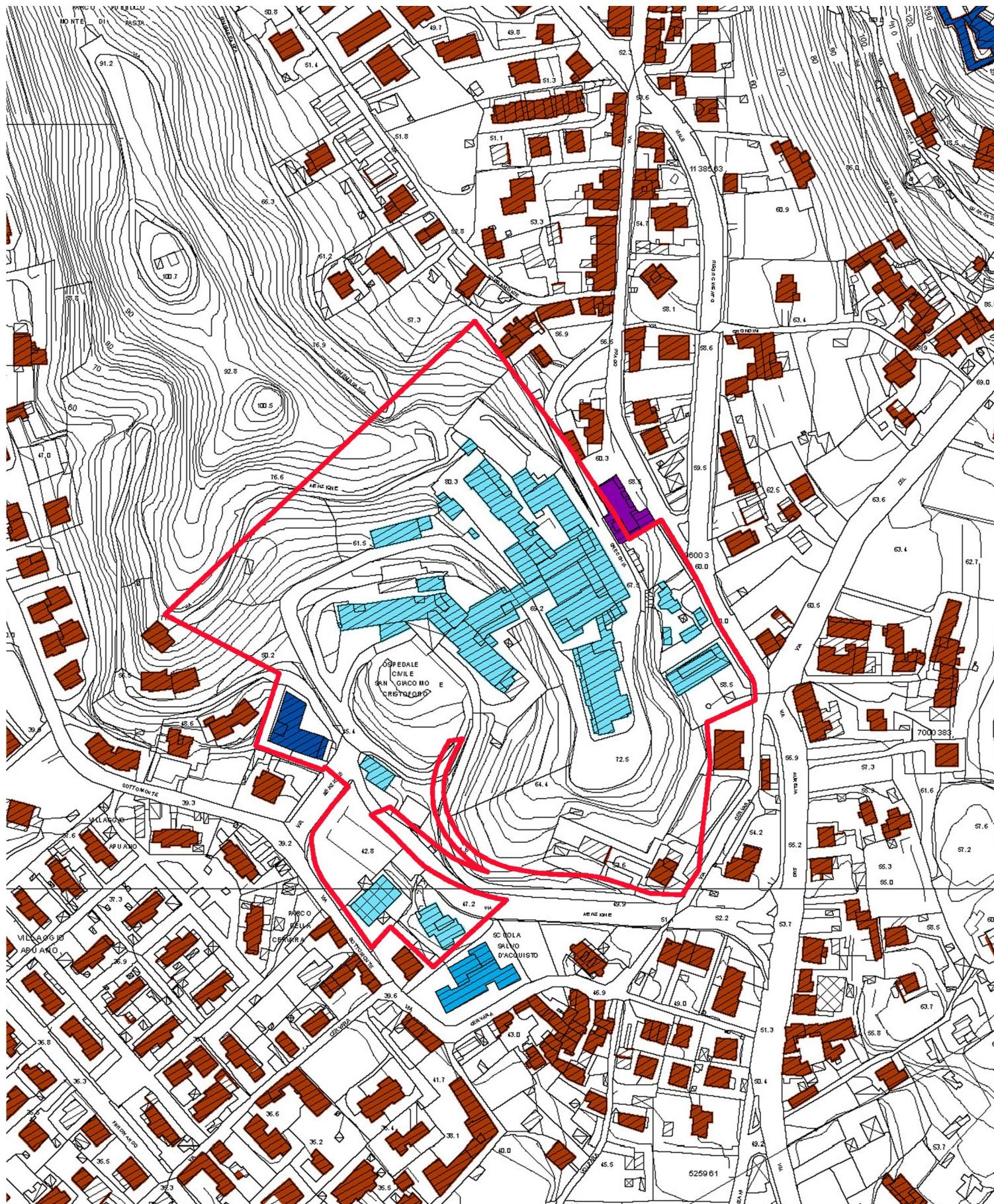
Estratto della legenda della carta

- Attrezzature per la mobilita'
- Sport
- Sanita'
- Interesse collettivo
- Culto
- Istruzione**
- AN Asilo e Nido
- MA Materna
- EM Elementare e Materna
- E Elementare
- M Medie
- S Superiori
- Funzione residenziale**
- Direzionale
- Serre
- Produttivo Industriale e Artigianale
- Edifici in costruzione
- Strutture senza destinazione
- Commerciale**
- G Grandi strutture di vendita
- M Medie strutture di vendita
- I Vendita all'ingrosso
- Commercio di quartiere
- Ricettivo e turistico**
- AC Affittacamere
- AG Agriturismo
- AL Albergo
- CA Case appartamento
- CF Case per ferie
- OS Ostello
- RTA Residenze turistico alberghiere
- RF Rifugio
- Camping
- Stabilimenti balneari

fonti_Dati in formato shape del Quadro Conoscitivo del Regolamento
Urbanistico del Comune di Massa
scala di dettaglio originale 1:5.000

Recupero e valorizzazione dell'area e degli immobili dell'ospedale SS Giacomo e Cristoforo

QC 08_FUNZIONE PREVALENTE AI PIANI SUPERIORI



I dati qui rappresentati derivano dalla Tavola QC.9 "Riconoscimento delle funzioni in atto ai piani superiori degli immobili" del Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico del Comune di Massa.

Nello specifico sono state riportate le funzioni presenti ai piani superiori degli edifici così da stabilire le loro funzioni prevalenti.

- Ospedale civile "SS.Giacomo e Cristoforo"
- Distretto socio-sanitario di via Bassa Tambura
- Uffici amministrativi di via Democrazia
- Uffici amministrativi di via Alberica

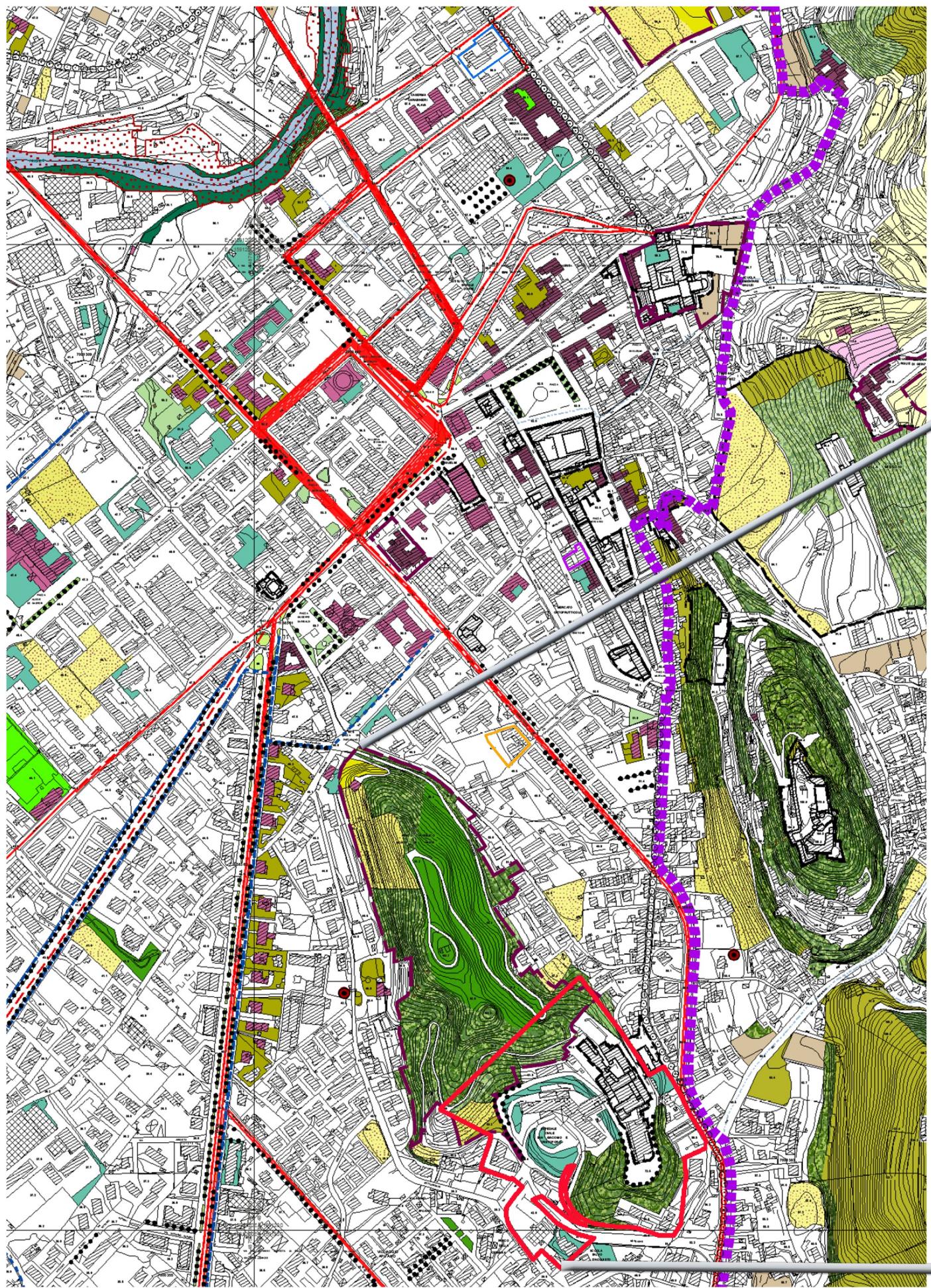
Estratto della legenda della carta

- Attrezzature per la mobilita'
- Sport
- Sanita'
- Interesse collettivo
- Culto
- Istruzione**
- AN Asilo e Nido
- MA Materna
- EM Elementare e Materna
- E Elementare
- M Medie
- S Superiori
- Residenziale**
- Funzione residenziale
- Direzionale
- Serre
- Produttivo Industriale e Artigianale
- Edifici in costruzione
- Strutture senza destinazione
- Commerciale**
- G Grandi strutture di vendita
- M Medie strutture di vendita
- I Vendita all'ingrosso
- Commercio di quartiere
- Ricettivo e turistico**
- AC Affittacamere
- AG Agriturismo
- AL Albergo
- CA Case appartamento
- CF Case per ferie
- OS Ostello
- RTA Residenze turistico alberghiere
- RF Rifugio
- Camping
- Stabilimenti balneari

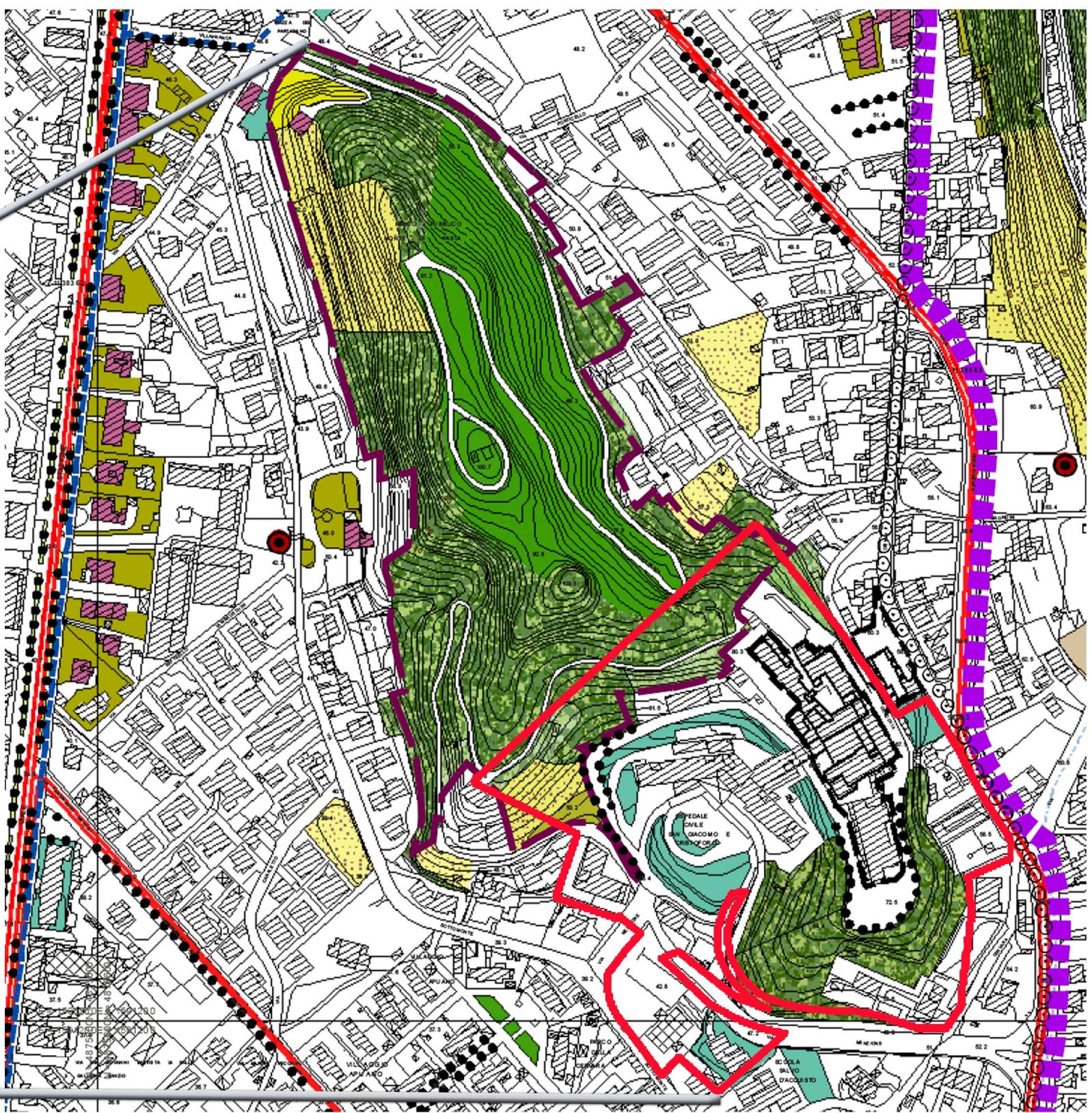
fonti_Dati in formato shape del Quadro Conoscitivo del Regolamento
Urbanistico del Comune di Massa
_scala di dettaglio originale 1:5.000

Recupero e valorizzazione dell'area e degli immobili dell'ospedale SS Giacomo e Cristoforo

QC 09_SISTEMA DEL VERDE



- Ospedale civile "SS.Giacomo e Cristoforo"
- Distretto socio-sanitario di via Bassa Tambura
- Uffici amministrativi di via Democrazia
- Uffici amministrativi di via Alberica



I dati qui rappresentati derivano dalla Tavola QC.7 "Sistema del verde urbano, periurbano e territorio rurale" del Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico del Comune di Massa.
L'elaborato si prefigge la finalità di tracciare un possibile disegno del sistema del verde di Massa, riconoscendo e sottolineando le numerose potenzialità intrinseche del territorio comunale.

fonti_ Dati in formato shape del Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico del Comune di Massa _scala di dettaglio originale 1:5.000

QC 09_SISTEMA DEL VERDE_legenda

Si riporta la legenda della Tavola QC.7 "Sistema del verde urbano, periurbano e territorio rurale" del Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico del Comune di Massa.

VERDE URBANO E PERIURBANO

AREE VERDI DI INTERESSE URBANO O DI QUARTIERE

- Parchi urbani pubblici
- Verde attrezzato di quartiere
- Verde annesso ad attrezzature per lo sport e il tempo libero

AREE VERDI DI FRUIZIONE LIMITATA

- Verde di pertinenza dei complessi religiosi, scolastici, ospedalieri, di edifici pubblici specialistici
- Verde degli stabilimenti balneari e delle strutture turistico - ricettive
- Verde interno alle aree con funzioni di carattere artigianale e industriale

AREE VERDI DI PREGIO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

- Ambiti di valore paesaggistico e ambientale caratterizzati dalla presenza di macchie boscate e pinete con continuità aerea della chioma arborea
- Parchi, giardini privati, pertinenze di ex colonie, pinete, etc. (Invariante Strutturale da PS)
- Aree verdi di rilevanza ambientale, storica o paesaggistica
- Macchie boscate, pinete e lingue di bosco interne al tessuto urbano di recente formazione o storico
- Filari e quinte alberate più o meno strutturate
- Pini di interesse pubblico ai sensi del D.M. 08/11/97
- Alberi degni di tutela

VERDE PRIVATO DI PERTINENZA DI EDIFICI VINCOLATI O DI VALORE NOTEVOLE O SIGNIFICATIVO

- Verde di pertinenza di immobili vincolati o di valore storico, architettonico e ambientale

VERDE DI ARREDO STRADALE O DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIO

- Verde di arredo e/o di margine stradale, talvolta attrezzato per la sosta

AREE AGRICOLE

- Aree agricole residuali interne al tessuto urbano di recente formazione o storico
- Orti urbani, vigneti, oliveti e frutteti minori principali interni al tessuto urbano di recente formazione o storico

AREE ED ELEMENTI STRATEGICI PER IL SISTEMA DEL VERDE

- Orto botanico
- Area DOC del Candia

INFRASTRUTTURE PER LA FRUIZIONE DEL VERDE

- Piste ciclabili esistenti
- Piste ciclabili di progetto
- Linee del Trasporto Pubblico Locale esistenti
- Linee del Trasporto Pubblico Locale di progetto
- oooooooo Tracciati storici: Via Francigena e Via Vandelli
- Vie di lizza

EDIFICI E/O MANUFATTI DI VALORE STORICO, ARCHITETTONICO E/O CULTURALE

- Rifugi alpini

TERRITORIO RURALE

AREE A PREVALENTE O ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA

Aree agricole del territorio aperto

- Seminativi semplici in aree irrigue e non irrigue
- Colture orticole in serra aree irrigue e non irrigue
- Colture temporanee associate a permanenti
- Sistemi colturali e particellari complessi
- Aree con colture agrarie e spazi naturali

Vigneti

Frutteti e frutti minori

Oliveti

Aree a pascolo naturale e praterie, aree incolte

Aree boscate o con copertura vegetale più o meno rada

Boschi di latifoglie

Boschi di conifere

Boschi misti di conifere e latifoglie

Aree a vegetazione sclerofilla

Aree con vegetazione rada

Elementi e strutture dell'originaria economia agro-silvo-pastorale

Fabbricati rurali

Struttura produttiva agricola

Area DOC del Candia

CAPISALDI DELLA POTENZIALE RETE ECOLOGICA COMUNALE

ECOSISTEMI NATURALI

- Aree boscate o con copertura vegetale più o meno rada
- Boschi di latifoglie
- Boschi di conifere
- Boschi misti di conifere e latifoglie
- Aree a vegetazione sclerofilla
- Aree con vegetazione rada

Reticolo idrografico

- Laghi e bacini
- Fiumi, torrenti, fossi, canali e idrovie
- Estuari

Fiumi, torrenti, fossi, canali e idrovie

Fiumi, torrenti, fossi, canali e idrovie - intombati

SERBATOI DI NATURALITÀ

- Vegetazione ripariale
- Stagni retrodunali relitti

AREE PROTETTE E/O DI RILEVANZA AMBIENTALE

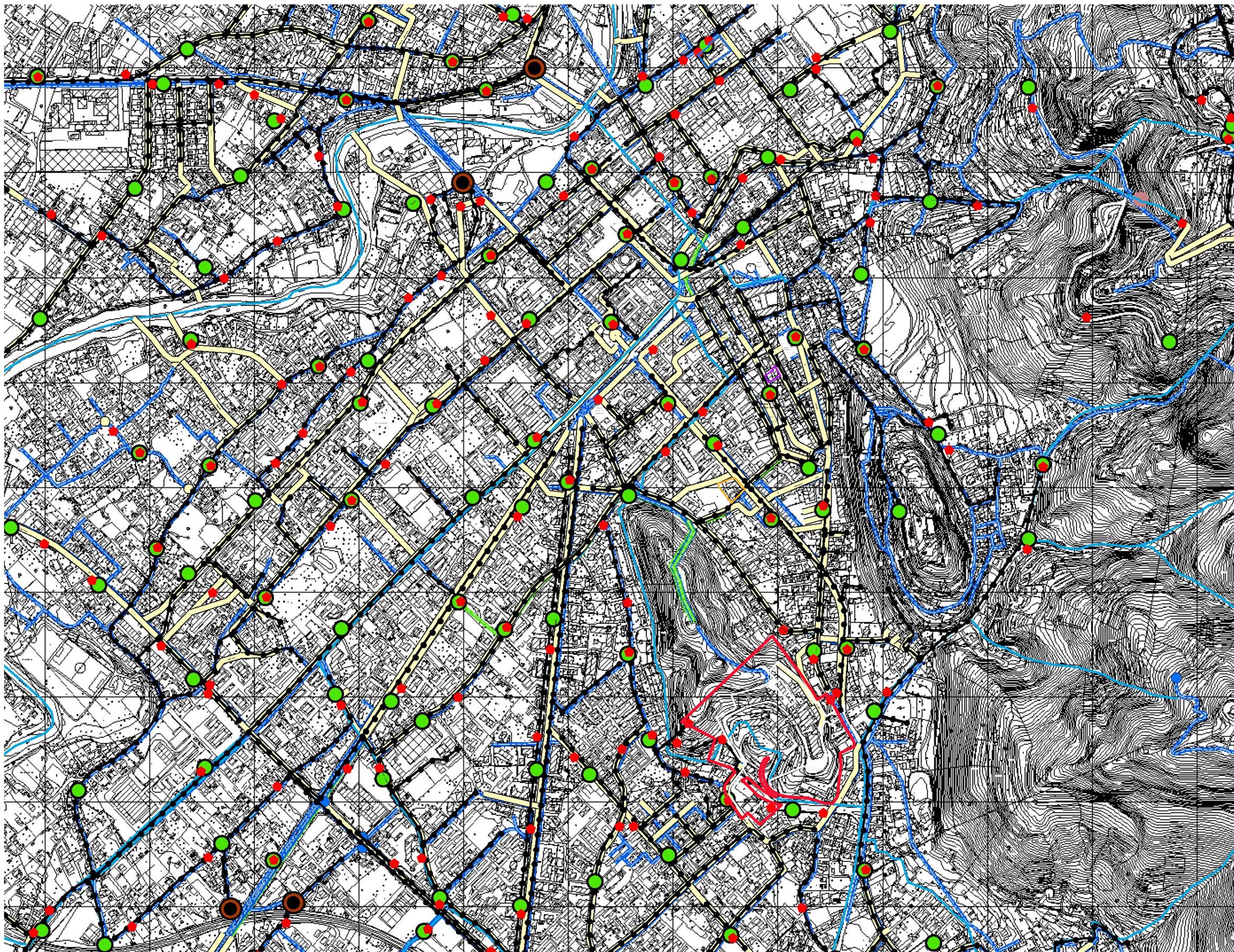
- Parco regionale delle Apuane

SIR - Siti di Interesse Regionale

ELEMENTI DI CRITICITÀ DELLA RETE ECOLOGICA

- Aree percorse da incendi
- Aree degradate di interesse ambientale (da PS)
- Aree interessate da degrado ambientale, fisico e urbanistico
- Rocce nude, falesie, rupi, affioramenti
- Aree estrattive
- Edifici soggetti a vincolo ex L.1089/39
- Pertinenze degli edifici soggetti a vincolo ex L.1089/39
- Edifici di valore notevole
- Edifici di valore significativo

QC 10_RETI TECNOLOGICHE

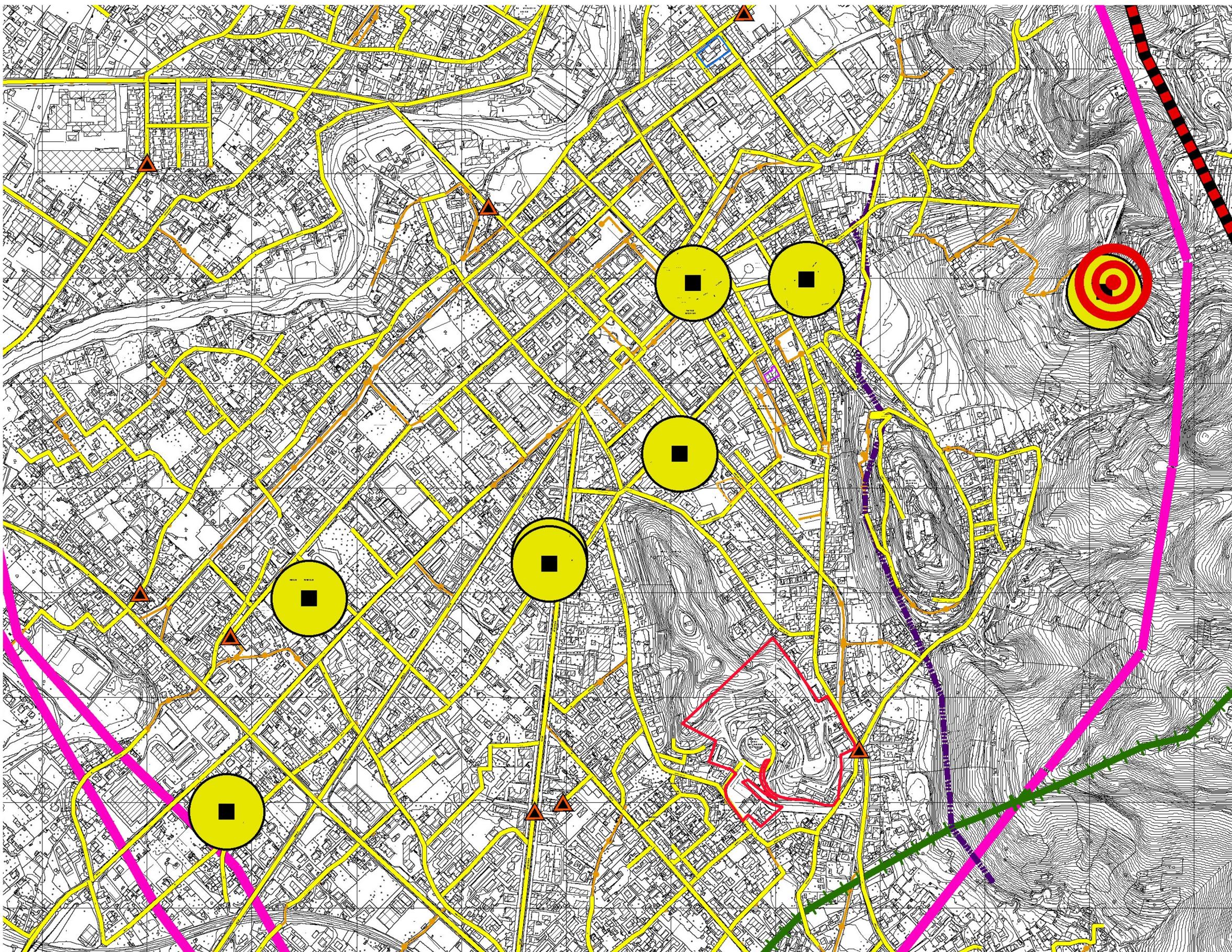


fonti_ Dati in formato shape del Quadro Conoscitivo del Regolamento
Urbanistico del Comune di Massa
scala di dettaglio originale 1:10.000

I dati qui rappresentati derivano dalla Tavola QC.3 "Aggiornamento reti tecnologiche - rifiuti, depurazione, adduzione e distribuzione acqua potabile" del Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico del Comune di Massa. La tavola rappresenta le reti tecnologiche riguardanti il ciclo dei rifiuti, la depurazione delle acque reflue, la rete dell'adduzione e la distribuzione delle acque potabili.

- Ospedale civile "SS.Giacomo e Cristoforo"
- Distretto socio-sanitario di via Bassa Tambura
- Uffici amministrativi di via Democrazia
- Uffici amministrativi di via Alberica
- Centri di rottamazione
- Ciclo rifiuti**
 - Cassonetti
 - Ecopiazzole
- Centro trattamento e smaltimento rifiuti**
 - Centro trattamento e smaltimento rifiuti
 - Ricicleria
 - Discarica esaurita
- Depurazione**
 - Impianti sollevamento fognatura nera
 - Fognatura nera
- Fognatura Bianca**
 - Canali e fossi
 - Fognatura bianca
 - depuratori
- Adduzione e distribuzione acqua**
 - △ Rete adduzione aquedotto
 - Rete distribuzione acquedotto
 - Sorgente
 - Pozzi
 - Serbatoi
 - Rete adduzione acquedotto
 - Rete distribuzione acquedotto

QC 11_RETI TECNOLOGICHE



I dati qui rappresentati derivano dalla Tavola QC.4 "Aggiornamento reti tecnologiche - rete gas, rete elettrica, illuminazione pubblica, telecomunicazioni" del Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico del Comune di Massa. La tavola rappresenta le reti tecnologiche di telecomunicazioni formate dalle antenne e dai ripetitori radio, la rete di distribuzione del gas metano, la rete delle linee elettriche comprensiva delle centrali di trasformazione, e la rete di illuminazione pubblica.

- Ospedale civile "SS.Giacomo e Cristoforo"
- Distretto socio-sanitario di via Bassa Tambura
- Uffici amministrativi di via Democrazia
- Uffici amministrativi di via Alberica

Antenne e ripetitori

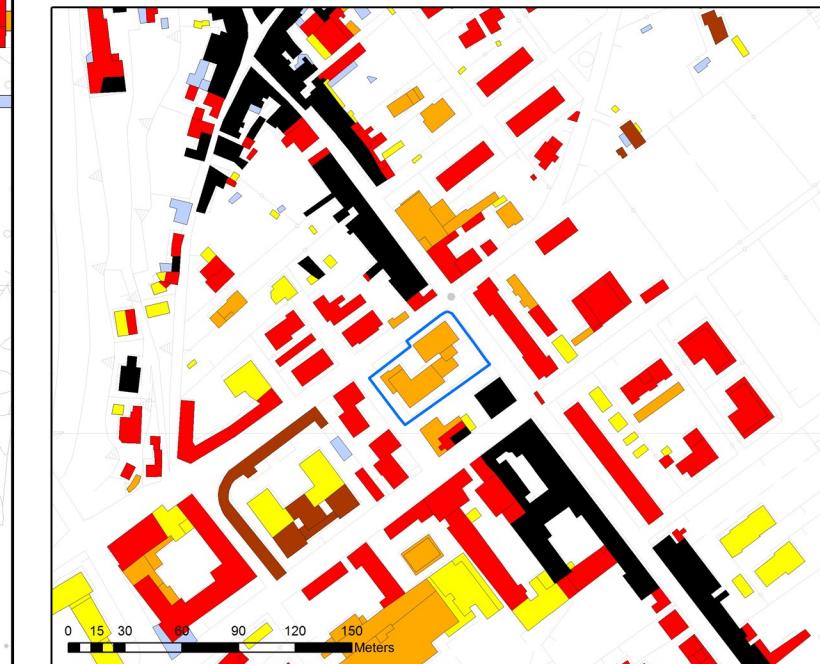
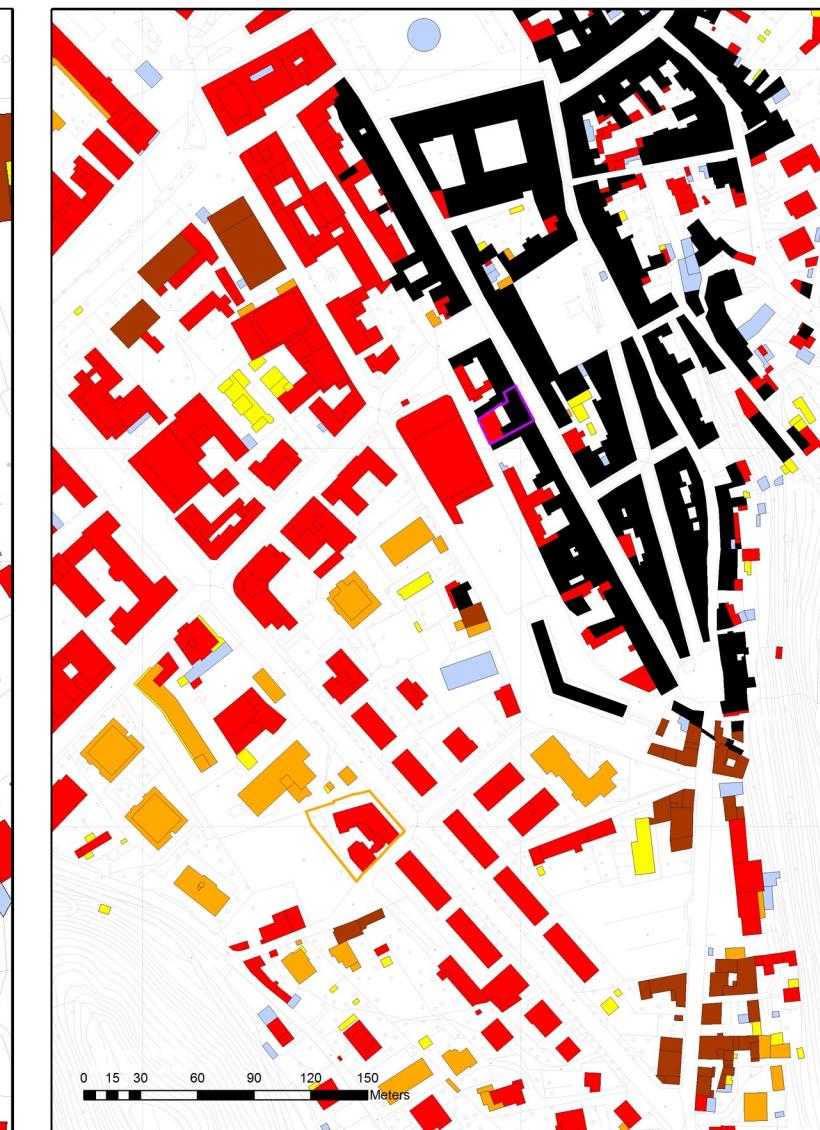
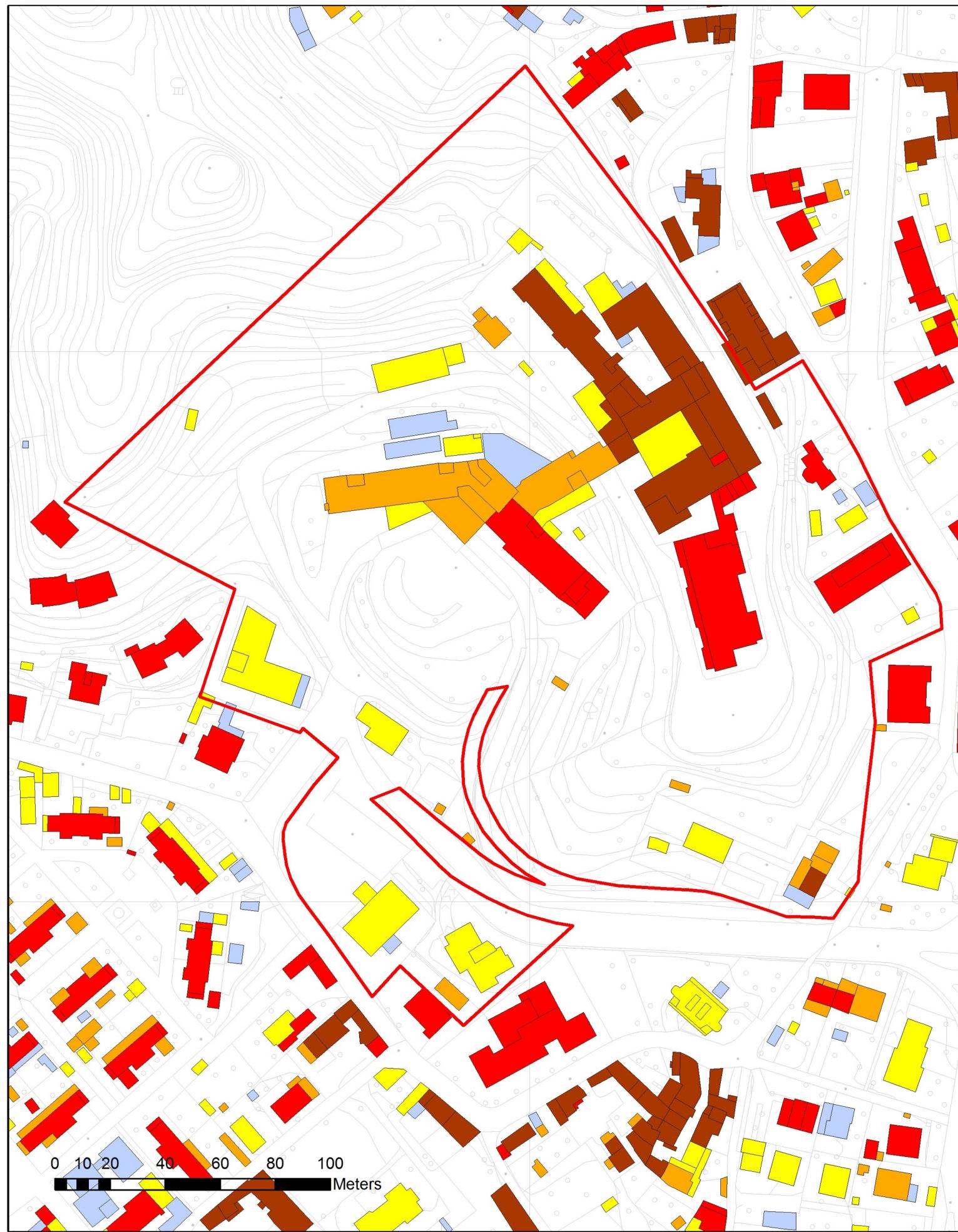
- Ripetitore radio
- Antenna con tecnologia "dvb-h"
- Antenne per telefonia cellulare "stc"
- Ripetitori segnale televisivo

Rete di distribuzione gas metano

- △ Riduttori di pressione
 - rete di distribuzione
- Centrali di trasformazione elettrica**
- Centrale idroelettrica
 - Centrale di trasformazione elettrica
- Linee Elettriche**
- Linea aerea AT 380 kV
 - Linea aerea AT 132 kV
 - Linea aerea MT 15 kV
 - Linea interrata MT 15 kV
 - illuminazione pubblica

fonti_ Dati in formato shape del Quadro Conoscitivo del Regolamento
Urbanistico del Comune di Massa
scala di dettaglio originale 1:10.000

QC 12_SVILUPPO URBANO ED EDILIZIO



I dati qui rappresentati derivano dalla Tavola QC.2 "Sviluppo urbano ed edilizio" del Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico del Comune di Massa.

Nello specifico è rappresentata l'evoluzione storica dell'abitato del comune di Massa distinta in base alle soglie temporali documentate.

- Ospedale civile "SS.Giacomo e Cristoforo"
- Distretto socio-sanitario di via Bassa Tambura
- Uffici amministrativi di via Democrazia
- Uffici amministrativi di via Alberica
- ante 1823
- 1823 - 1909
- 1910 - 1964
- 1965 - 1979
- 1980 - 2000
- 2001 - 2009

fonti_ Dati in formato shape c Quadro Conoscitivo del Regolamento
Urbanistico del Comune di Massa

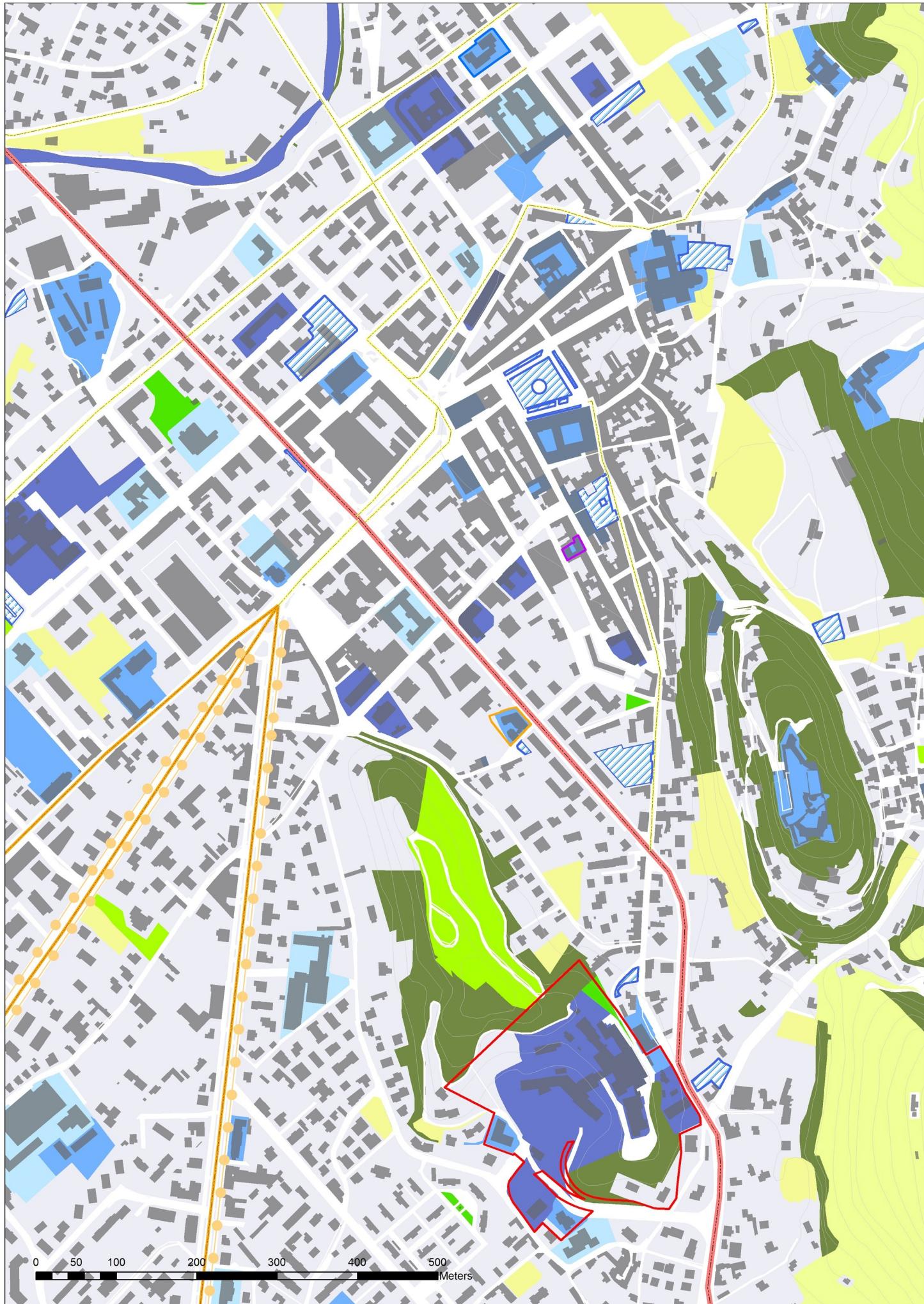
QC 13_EVOLUZIONE STORICA DELL'AREA DAL 1954 AL 2009



Si noti come nel 1954, oltre a non essere presente il monoblocco dell' Ospedale SS. Giacomo e Cristoforo posto nella parte meridionale, mancassero anche l'edificio in via Dalmazia e quello in via Bassa Tambura. E' invece già presente l'edificio di via Alberica all'interno dell'antica cinta muraria.
Le infrastrutture interessate sono rimaste sostanzialmente le stesse mentre risulta evidente la saturazione odierna dell'area compresa tra l'ospedale SS.Giacomo e Cristoforo e viale Stazione, un tempo adibita a coltivazione.

fonti_OFN 1954 (Volo GAI) dato pubblico di proprietà della Regione Toscana consultabile dal servizio Geoscopio_wms OFC
_Ortofoto 2009 formato .ecw

QC 14_SISTEMA DELLA MOBILITÀ ESISTENTE



L'elaborato estrapola le funzioni pubbliche (complessi scolastici, servizi pubblici ed aree con funzioni specialistiche di interesse sovracomunale), il sistema dei verdi urbani e l'uso del suolo extraurbano dal Quadro Conoscitivo del nuovo RU in fase di elaborazione e ricava dal PUM e dal PUT comunale le informazioni relative alle infrastrutture esistenti di interesse sovracomunale , le arterie principali e secondarie a scala comunale e le piste ciclabili ed i parcheggi esistenti. L'area centrale di Massa è fortemente condizionata dall'attraversamento della SS1 Aurelia, che ha la funzione di asse primario di attraversamento urbano, di distributore dei flussi provenienti dalla collina e di accesso a tutta l'area. L'area di Massa città è divisa urbanisticamente da tre assi di trasporto nord-sud (l' Aurelia, la Ferrovia tirrenica e l'Autostrada) e da quattro assi principali secondo la direttrice mare-monti (Via Olivetti/Viale Mattei, Via Marina Vecchia/Via S.Leonardo, Viale Roma, Viale Repubblica).

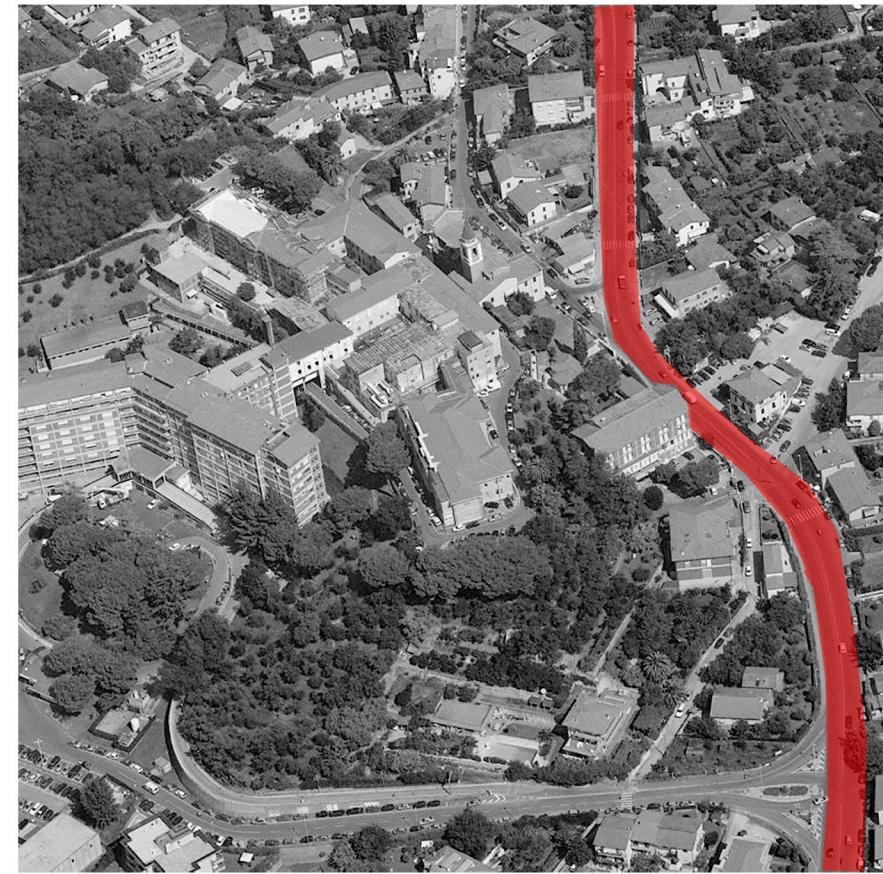
Infrastrutture di interesse extracomunale

- Autostrada Genova-Livorno
- Linea ferroviaria Genova-Pisa
- Strada Statale Aurelia

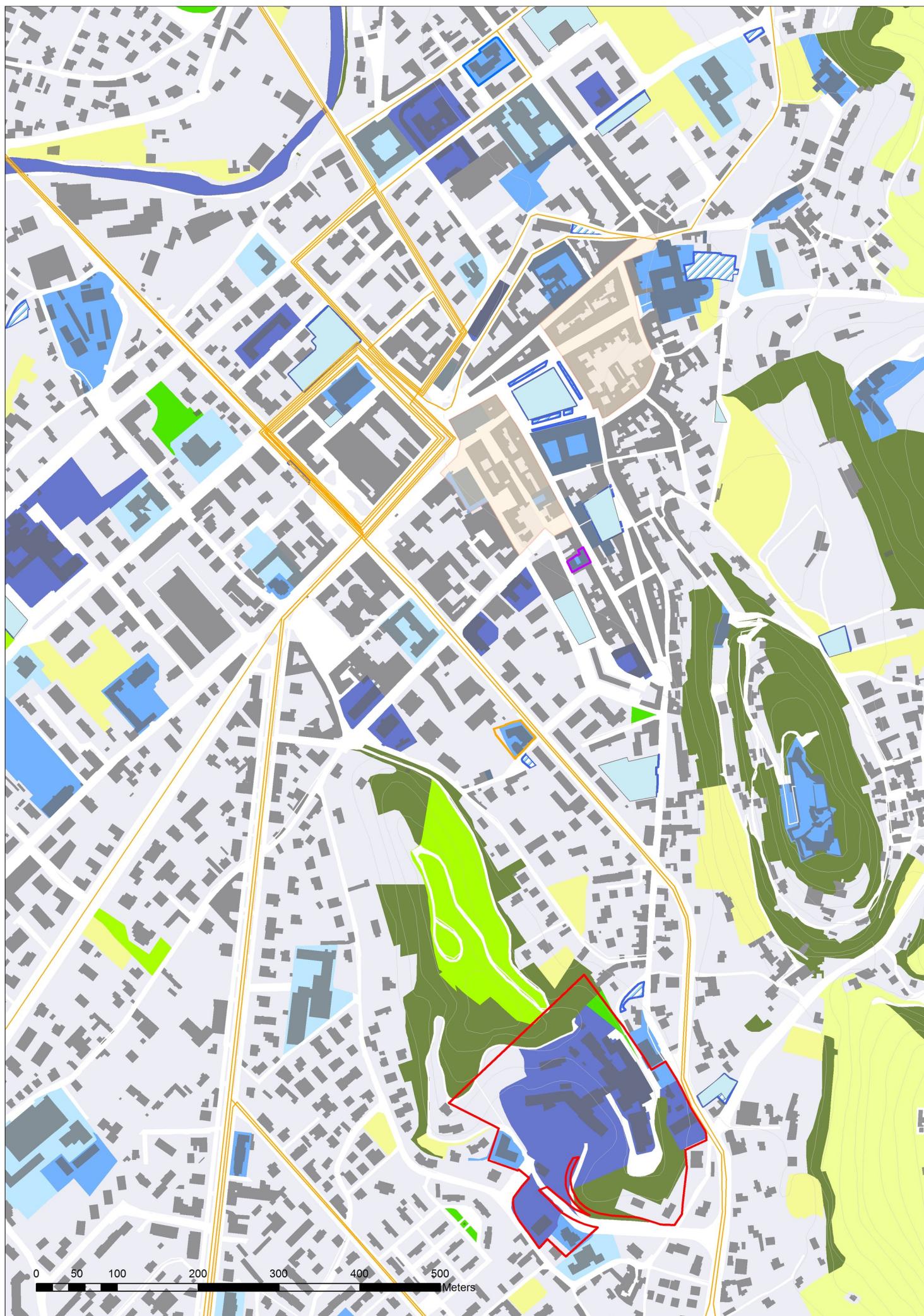
Infrastrutture di interesse comunale

- Viabilità primaria
- Viabilità secondaria
- Piste ciclabili esistenti
- Complessi scolastici
- Servizi pubblici
- Aree con funzioni specialistiche di interesse sovracomunale
- Parchi pubblici
- Verde pubblico attrezzato
- Verde sportivo
- Parcheggi pubblici
- Aree prevalentemente boscate
- Aree prevalentemente agricole
- Ospedale civile "SS.Giacomo e Cristoforo"
- Distretto socio-sanitario di via Bassa Tambura
- Uffici amministrativi di via Democrazia
- Uffici amministrativi di via Alberica

fonti_ Dati in formato shape del Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico del Comune di Massa e del Piano Urbano del Traffico e della Mobilità _scala di dettaglio originale 1:5.000



QC 15_TRASPORTO PUBBLICO LOCALE

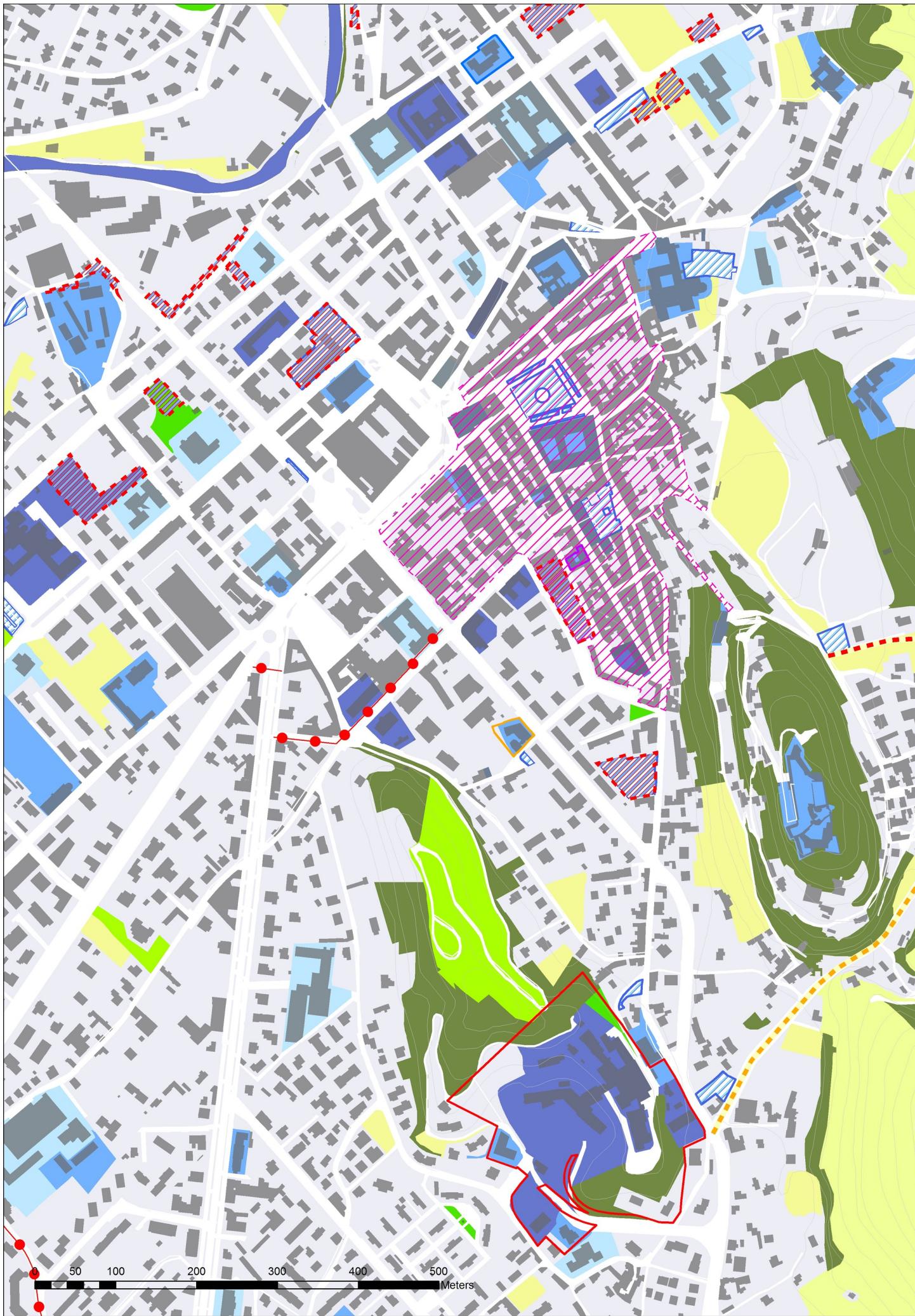


fonti_ Dati in formato shape del Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico del Comune di Massa e del Piano Urbano del Traffico e della Mobilità _scala di dettaglio originale 1:5.000

L'ipotesi progettuale del Trasporto Pubblico Locale di Massa punta alla realizzazione in primo luogo di una "rete", e non di una somma di linee, che offre una copertura di territorio più ampia creando un punto di interscambio pubblico – privato (Parcheggi di scambio): è composto da 12 linee di autobus che si sviluppano all'interno di un sistema a griglia, il quale, a differenza del sistema radiale attuale, è in grado di coprire in modo più omogeneo il territorio comunale. I 4 parcheggi scambiatori sono collocati nei pressi dei confini comunali in prossimità dei due principali assi di attraversamento nord-sud della città: la SS1 (via Aurelia) e via Lungomare. Altri 2 punti di interscambio interni alla città (anch'essi con funzione di capolinea) completano il sistema: il piazzale adiacente alla stazione ferroviaria e un'area a ridosso della ZTL del lungomare. Le 12 linee di progetto si suddividono in 3 categorie: linee principali, linee secondarie e linee di raccordo.



QC 16_PREVISIONI DEL SISTEMA DELLA MOBILITÀ



fonti_Dati in formato shape del Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico del Comune di Massa e del Piano Urbano del Traffico e della Mobilità
scala di dettaglio originale 1:5.000

Il primo obiettivo del PUM è quello di migliorare il tessuto stradale con piccoli interventi diffusi su tutto il territorio, potenziando viabilità esistente e progettando nuovi tracciati. Per quanto riguarda la progettazione delle piste ciclabili l'obiettivo è quello di creare una rete ciclo – pedonale integrata e continua, il più possibile isolata dal traffico motorizzato, per evidenti motivi di qualità urbana e sicurezza della mobilità "dolce"; tale da presentare una buona copertura del territorio comunale in modo da rappresentare una concreta "alternativa modale" all'uso dell'auto privata; integrata al nuovo progetto di rete di trasporto pubblico in modo da generare complessivamente un "sistema di qualità alternativo al trasporto individuale".

QC 17_PARCHEGGI PUBBLICI ESISTENTI



fonti_ Dati in formato shape del Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico del Comune di Massa
_scala di dettaglio originale 1:5.000



1_Parcheggio via del Bargello



2_Parcheggio via Prado



3_Parcheggio via Bastione



4_Parcheggi lungo strada via Bastione

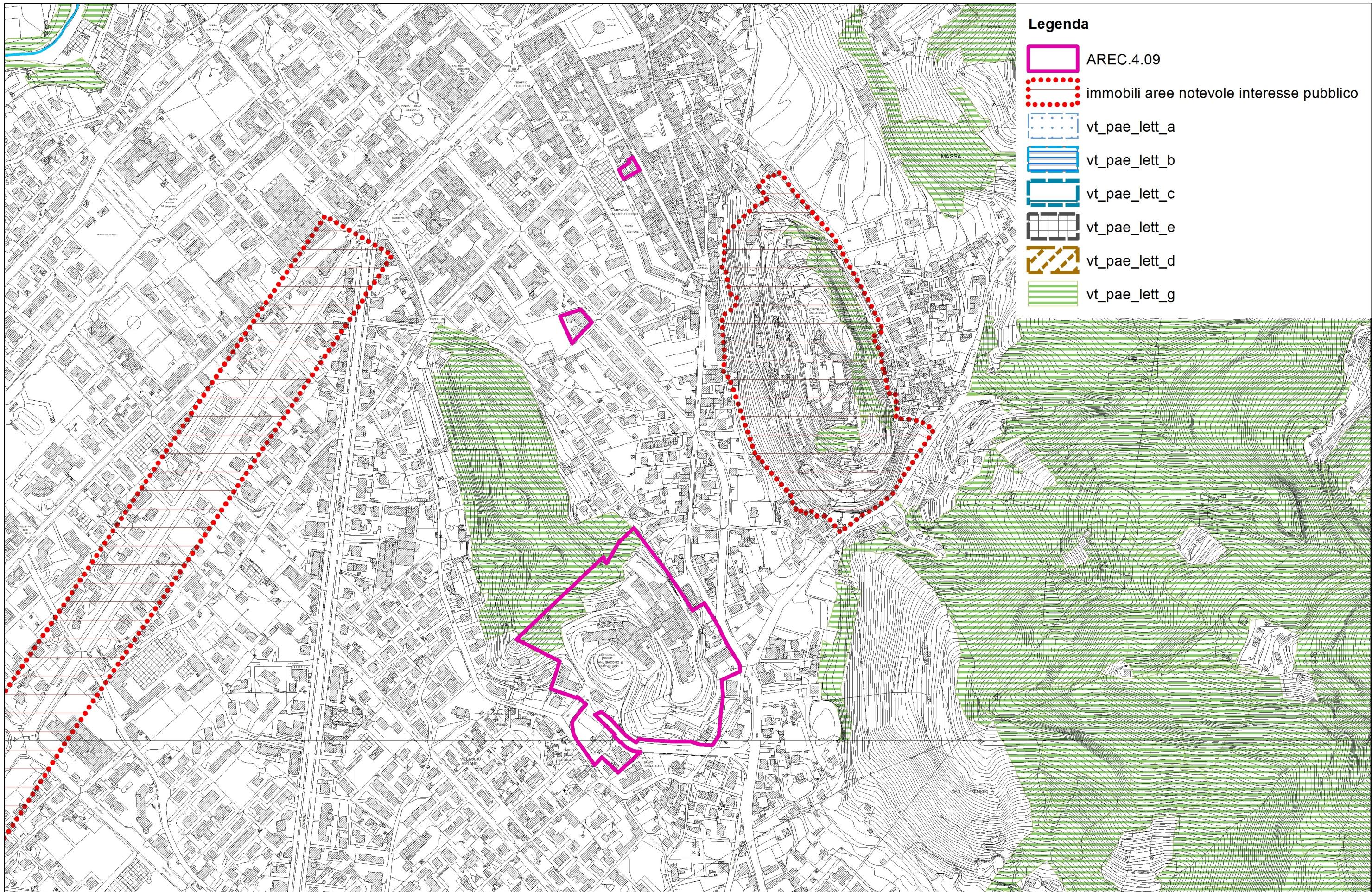


5_Parcheggio piazza Mercurio

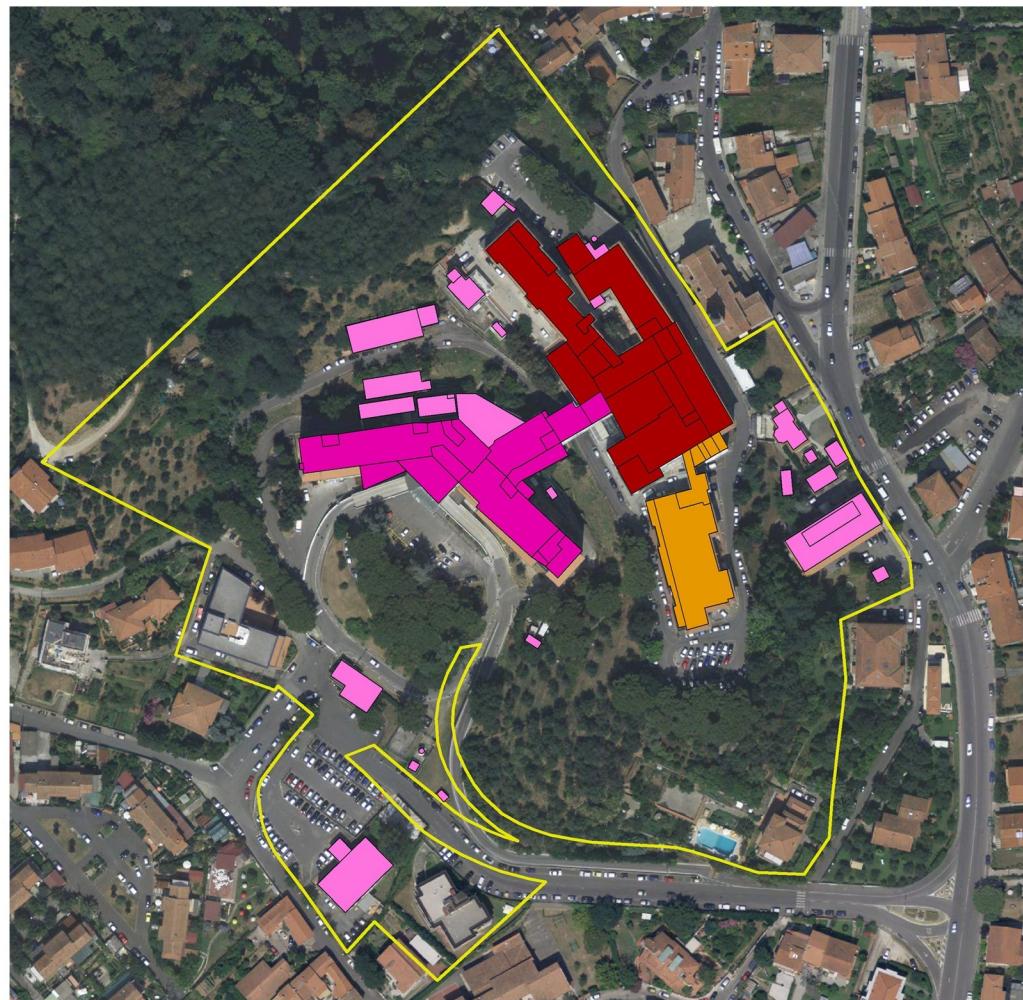


6_Parcheggio SS Aurelia

QC 18 VINCOLI PAESAGGISTICI



AM 01_Ipotesi di valorizzazione definite nell'accordo di programma



L'AREA "OSPEDALE SS. GIACOMO E CRISTOFORO"

Recupero delle strutture esistenti attraverso:

- Restauro, risanamento conservativo della parte storica vincolata posta sulla sommità del colle;
- Demolizioni delle superfetazioni e delle strutture incongrue compreso i volumi tecnici;
- Demolizione con parziale ricostruzione del monoblocco con riduzione delle superfici utili lorde

Complessivamente la Variante prevede una Quantità di Superficie Utile Lorda massima di **20.000 mq**
di cui

SUL Residenziale: 12.000 mq
SUL direzionale, commerciale, servizi ed attrezzature di interesse generale (culturale, sociale, sanitari, istruzione, sportivi, ecc): 8.000 mq

Standard Urbanistici: circa12.000 mq
di cui
a verde pubblico attrezzato e parcheggi: 9.000 mq

La variante dovrà prevedere, attraverso la redazione di un'apposita scheda norma/progetto di PRG il cui intervento è da assoggettare a permesso a costruire convenzionato, la rimozione del vincolo sanitario dell'area e la riclassificazione di zona assimilabile alla zona B (satura) con possibilità di cambio di destinazione d'uso, ed in particolare:

Destinazione compatibile con le caratteristiche morfotipologiche del bene, esclusione delle funzioni residenziali, produttive e turistico ricettive

Destinazione compatibile e prevalentemente residenziale, esclusione di funzioni turistico ricettive e produttive

Edifici di proprietà dell'azienda USL n.1 Massa-Carrara

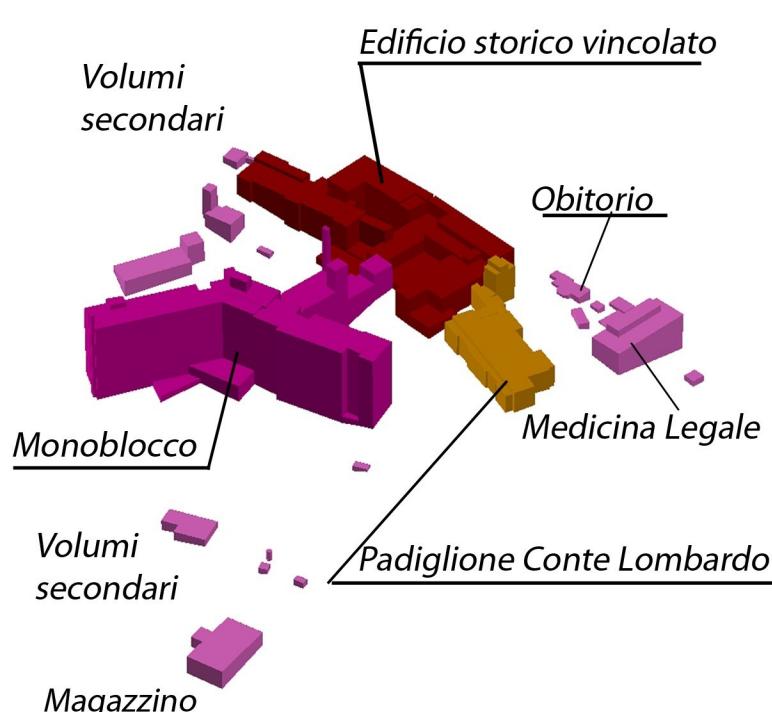
Edifici di proprietà di Casa G. Ascoli

Distinzione delle proprietà pubbliche e private

Area di proprietà pubblica

Area di proprietà privata

Altre proprietà non esaminate



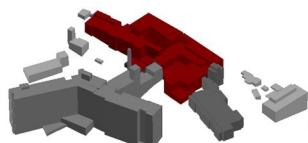
Distinzione delle proprietà pubbliche e private
su base catastale



AM 02_Ipotesi di valorizzazione definite nell'accordo di programma

INTERVENTI AMMESSI

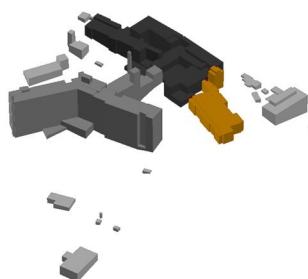
PARTE STORICA VINCOLATA



Restauro e risanamento conservativo con destinazione compatibile con le caratteristiche morfotipologiche del bene, esclusione delle funzioni residenziali, produttive e turistico ricettive

(SUL esistente: 9.020 mq circa - calcolata da CTR in scala 1:2.000)

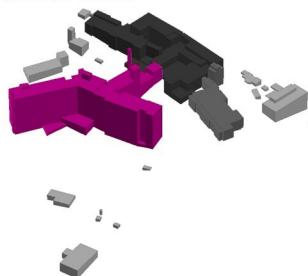
PADIGLIONE NOVECENTESCO



Ristrutturazione edilizia con tutela dei prospetti con destinazione compatibile e prevalentemente residenziale, esclusione di funzioni turistico ricettive e produttive

(SUL esistente: 2.411 mq circa - calcolata da CTR in scala 1:2.000)

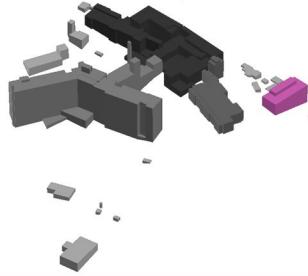
MONOBLOCCO



Ristrutturazione urbanistica, destinazione d'uso prevalentemente residenziale, esclusione di funzioni turistico ricettive e produttive

(SUL esistente monoblocco: 18.163 mq circa - calcolata da CTR in scala 1:2.000)

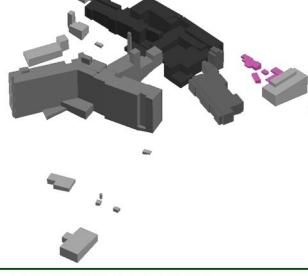
MEDICINA LEGALE/NUCLEARE



Ristrutturazione urbanistica, destinazione d'uso compatibile e prevalentemente residenziale, esclusione di funzioni turistico ricettive e produttive

(SUL esistente 1.930 mq circa - calcolata da CTR in scala 1:2.000)

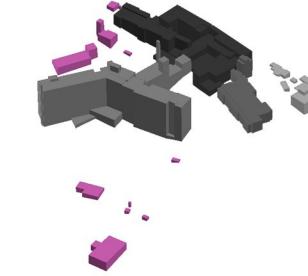
OBITORIO



Ristrutturazione urbanistica, destinazione d'uso compatibile e prevalentemente residenziale, esclusione di funzioni turistico ricettive e produttive

(SUL esistente 270 mq circa - calcolata da CTR in scala 1:2.000)

MAGAZZINO E ALTRI VOLUMI SECONDARI



Ristrutturazione urbanistica, destinazione d'uso compatibile e prevalentemente residenziale, esclusione di funzioni turistico ricettive e produttive

(SUL esistente magazzino 720 mq circa -calcolata da CTR in scala 1:2.000)

(SUL esistente altri volumi 1.540 mq circa -calcolata da CTR in scala 1:2.000)

AM 03_ Ipotesi di valorizzazione definite nell'accordo di programma

ALTRI IMMOBILI RICADENTI NEL COMUNE DI MASSA

Sede distrettuale di Massa Centro in via Bassa Tambura



INTERVENTI AMMESSI

rimozione del vincolo per attrezzature sanitarie e cambio di destinazione assimilabile alla zona B (satura) con destinazioni d'uso e interventi compatibili con la normativa vigente per le zone B.

Sede territoriale diversi uffici, ex ufficio sanitario, in via Democrazia

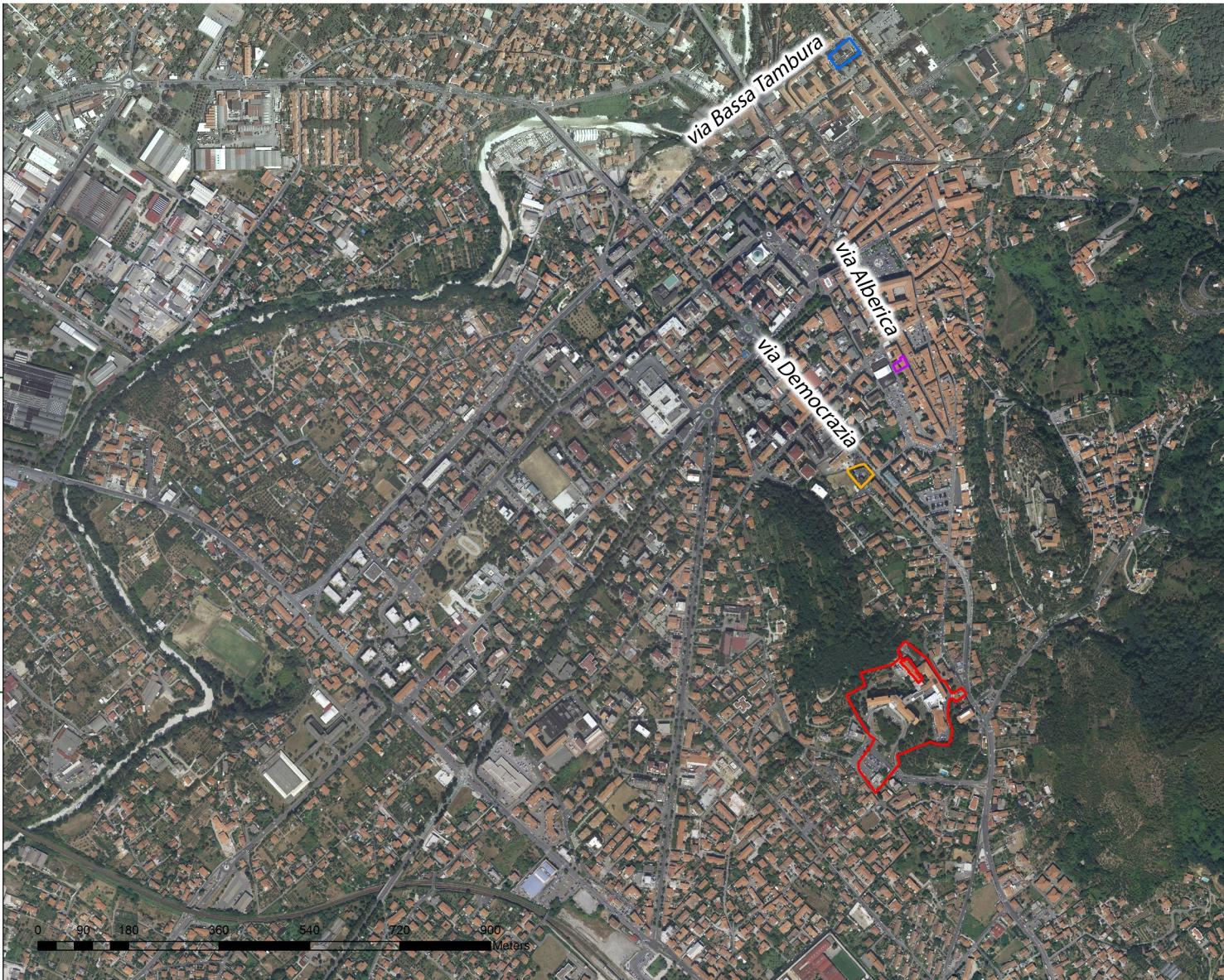


rimozione del vincolo per attrezzature sanitarie e cambio di destinazione assimilabile alla zona B (satura) con destinazioni d'uso e interventi compatibili con la normativa vigente per le zone B.

Sede territoriale uffici amministrativi in via Alberica



rimozione dell'eventuale vincolo per attrezzature sanitarie e cambio di destinazione assimilabile alla zona B (satura) con destinazioni d'uso e interventi compatibili con la normativa vigente per le zone B.



Sede distrettuale di Massa Centro in via Bassa Tambura



Sede territoriale diversi uffici, ex ufficio sanitario, in via Democrazia



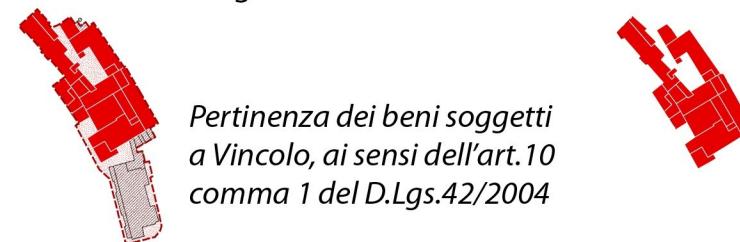
Sede territoriale uffici amministrativi in via Alberica

AM 04_Analisi dei fabbricati storici ed ipotesi dei volumi demolibili_01

Decreto di vincolo - Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana

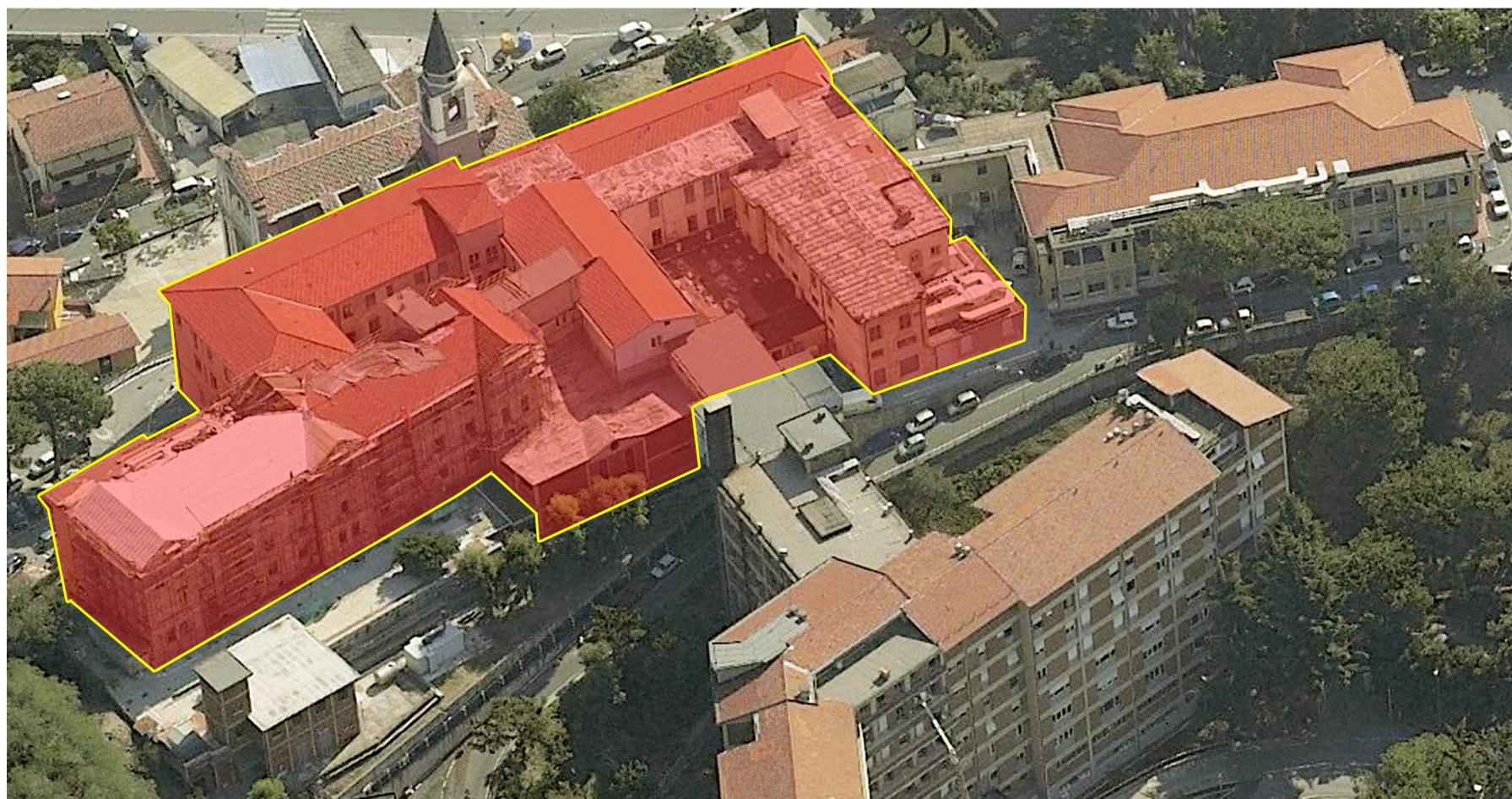
Il 7 Dicembre 2005, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 42/2004 viene notificato all'USL 1di Massa Carrara e al comune di Massa il provvedimento di dichiarazione dell'interesse culturale di cui all'art.10, comma 1, emesso ai sensi dell'art.13 in data 28/10/2005 n.24/2005, a seguito di procedura di verifica ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legislativo medesimo. La planimetria catastale e la relazione storico artistica fanno parte integrante del presente decreto.

Dalla parte finale della relazione, a firma del Direttore Generale prof. Antonio Paolucci, risulta che "Per questi motivi si dichiara l'interesse culturale dell'Ospedale, ai sensi dell'art.10 comma 1 del D.Lgs.42/2004, escludendo dal provvedimento di vincolo i corpi di fabbrica realizzati a partire dagli anni '60, chiaramente individuabili, insieme a quelli di recente costruzione e non congruenti con la struttura di interesse."

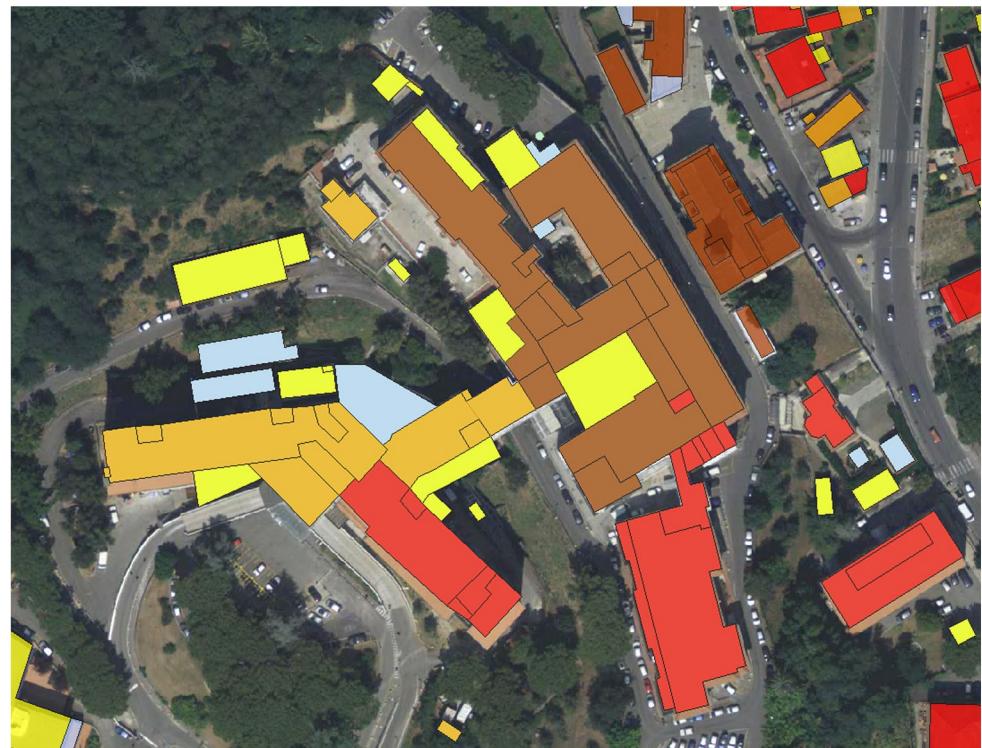


Pertinenza dei beni soggetti a Vincolo, ai sensi dell'art.10 comma 1 del D.Lgs.42/2004

Beni soggetti a Vincolo, ai sensi dell'art.10 comma 1 del D.Lgs.42/2004

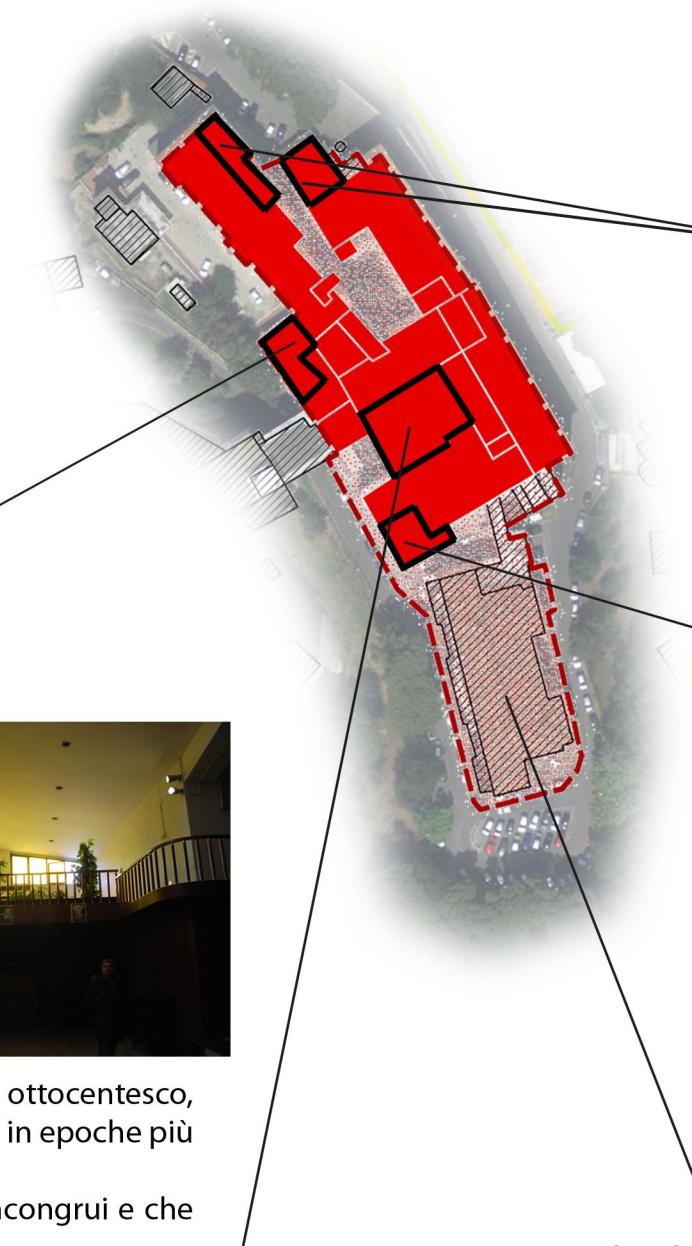


Periodizzazione dell'edificato



ante 1823
1823 - 1909
1910 - 1964
1965 - 1979
1980 - 2000
2001 - 2009

Individuazione di quei corpi di fabbrica realizzati a partire dagli anni '60 o di recente costruzione e non congruenti con la struttura di interesse che sono esclusi dal provvedimento di vincolo



La Cappella dell'ospedale ha una struttura e dei materiali evidentemente incongruenti con il corpo originario al quale si addossa



Il volume di recente formazione va a chiudere una corte interna del corpo di fabbrica ottocentesco, sminuendo la qualità architettonica dei prospetti che risultano inoltre fortemente rimaneggiati in epoche più recenti con interventi che hanno sovvertito la primigenia architettura.

Si sottolinea inoltre che la copertura piana, ricca di lucernai, è stata realizzata con materiali incongrui e che male si integrano con la struttura originaria.



La superfetazione della facciata originaria di questo corpo di fabbrica risulta evidente sia per i differenti elementi architettonici che per le diverse struttura e copertura. Il volume sottostante è poi di chiara epoca successiva.



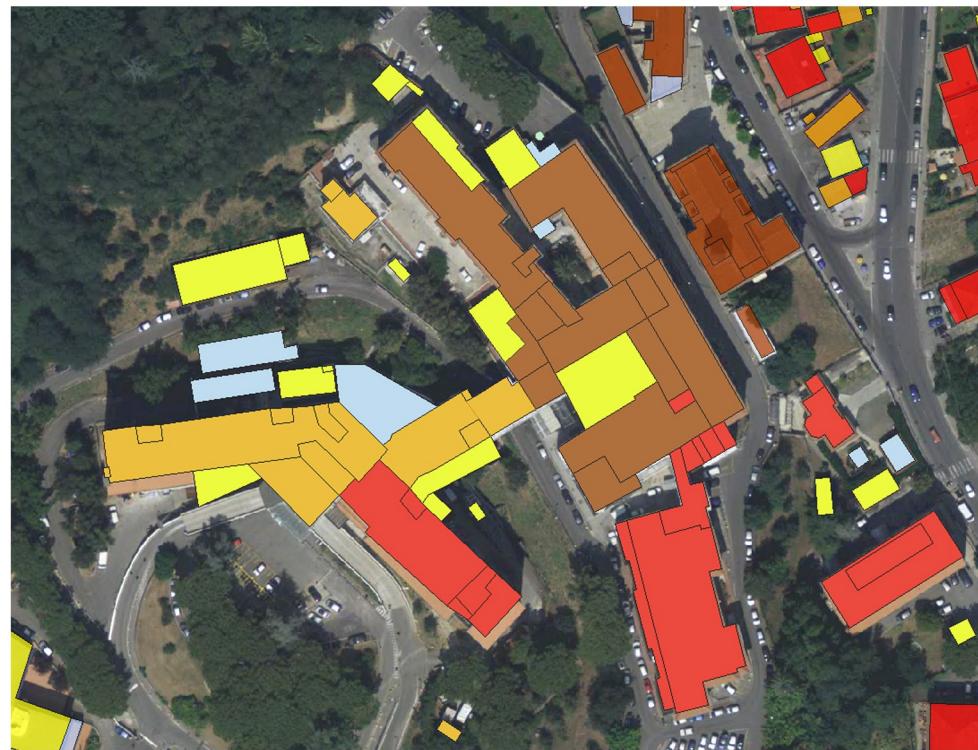
Il corpo di fabbrica addossato alla struttura esistente, non ne possiede né la qualità architettonica né tantomeno l'armonia.



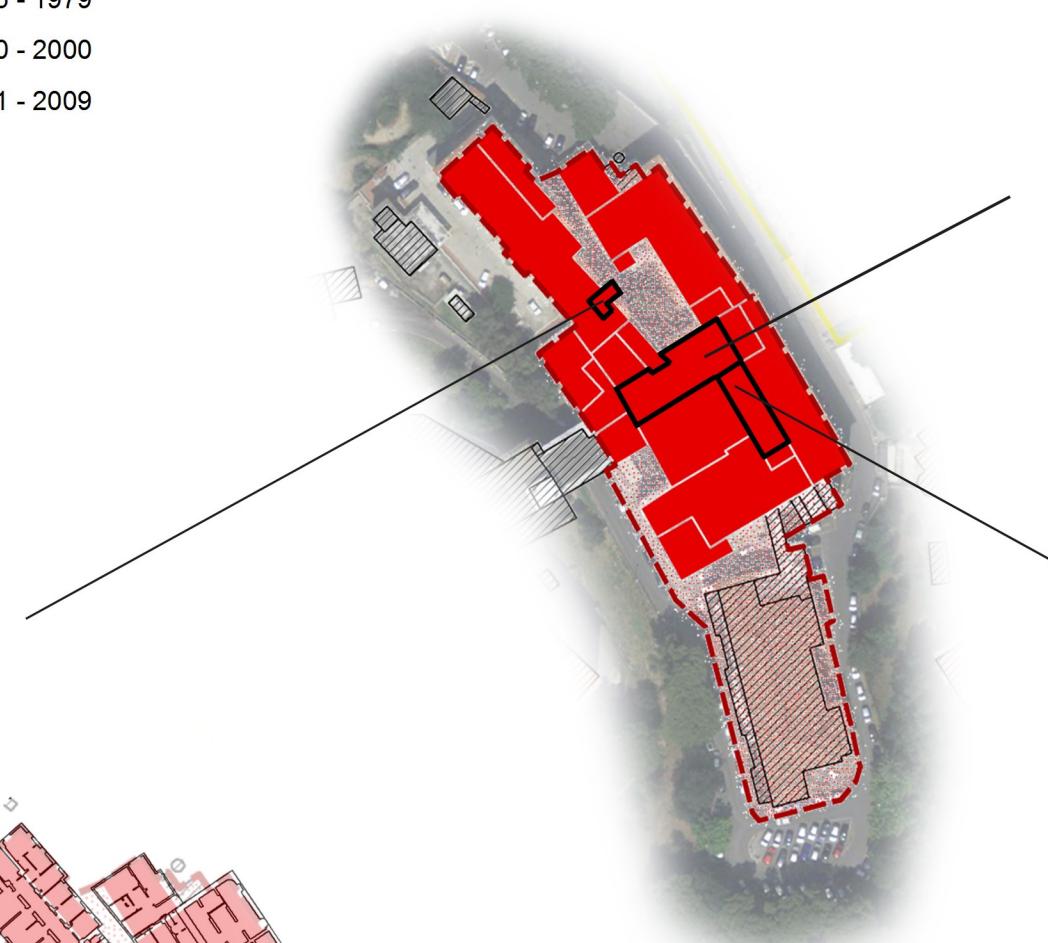
Il padiglione "Conte Lombardo", così chiamato perché costruito nel 1923 su volere del conte Ernesto Lombardo, per isolare i malati di tubercolosi, è stato sopraelevato nel 1932 ed ha subito negli anni vari rimaneggiamenti: nonostante ciò risulta un'architettura armoniosa che potrebbe essere recuperata senza la necessità di una demolizione.



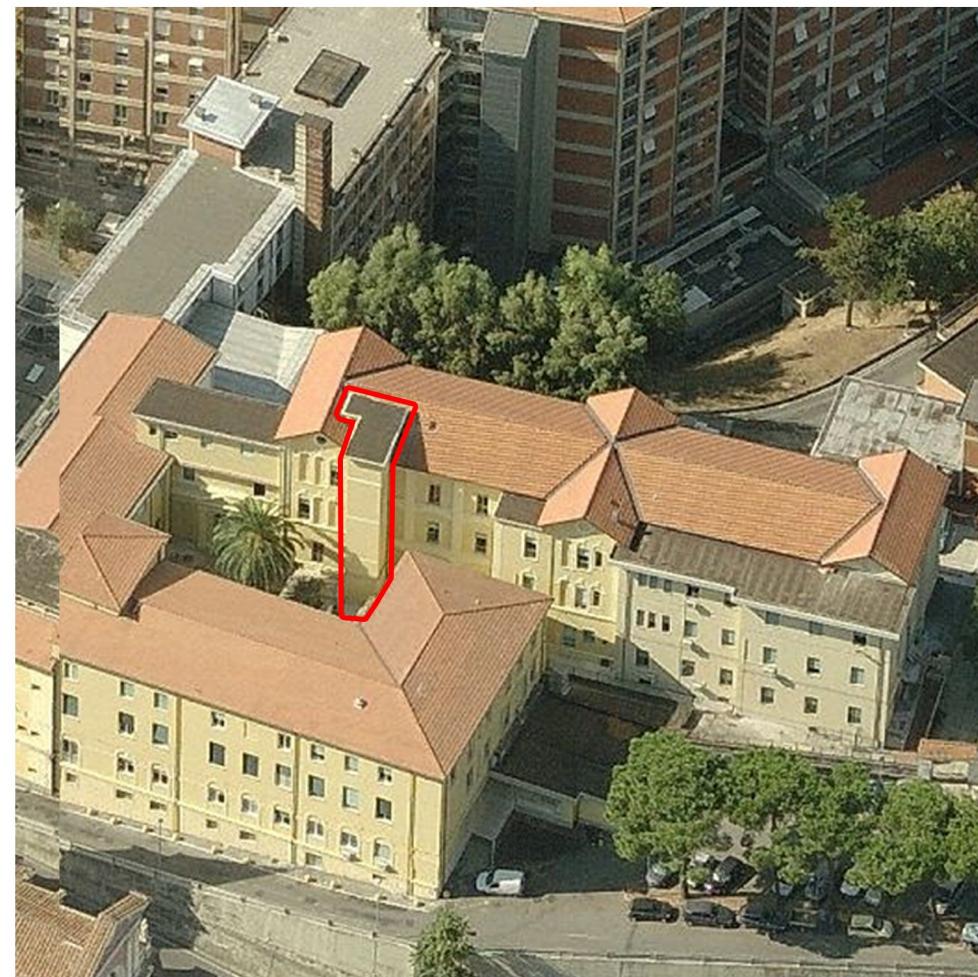
Periodizzazione dell'edificato



Individuazione di quei corpi di fabbrica realizzati a partire dagli anni '60 o di recente costruzione e non congruenti con la struttura di interesse che sono esclusi dal provvedimento di vincolo



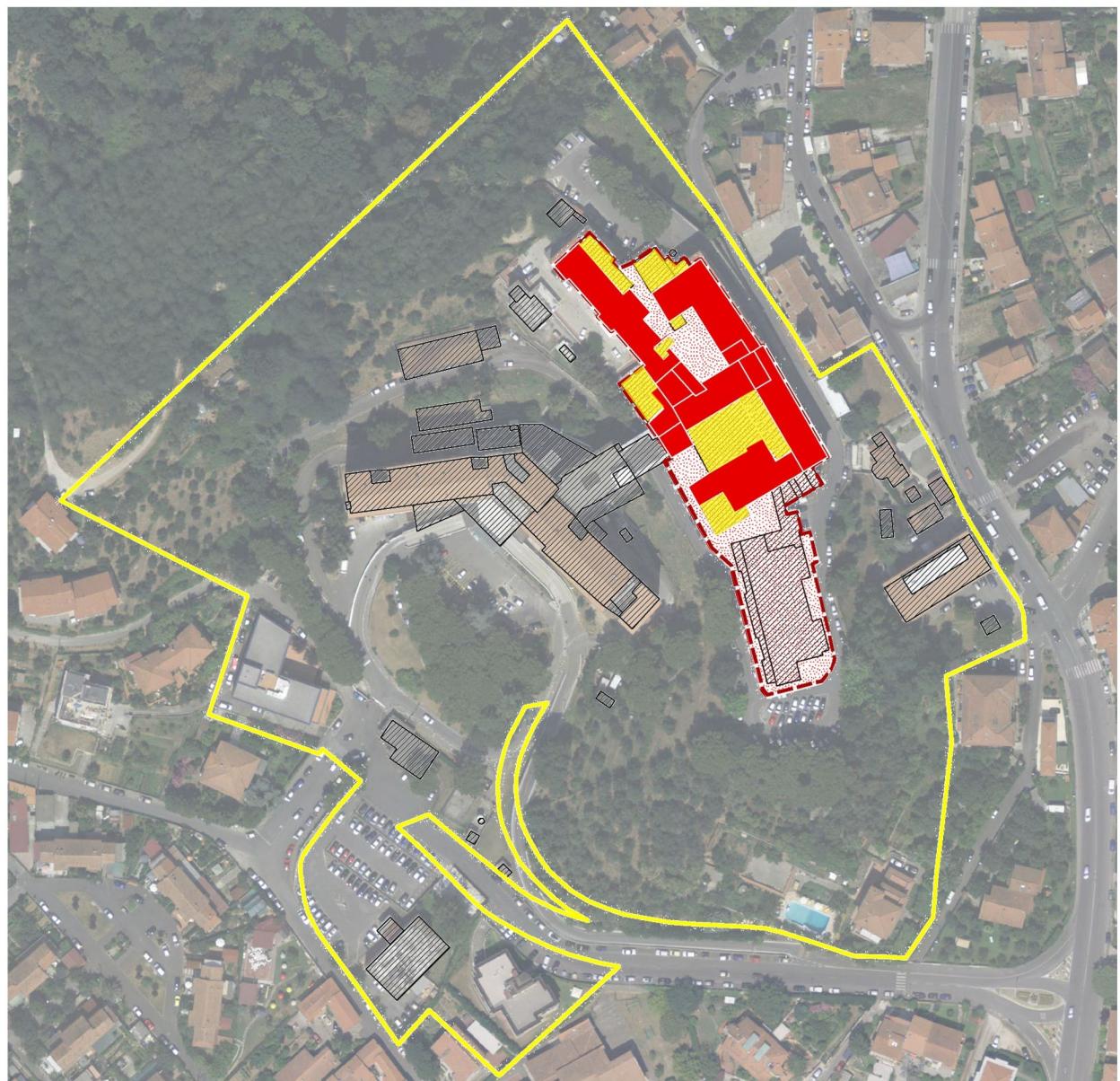
L'ascensore è di chiara epoca successiva ed incongruente con il corpo originario al quale si addossa



Proposta di restrizione dei beni soggetti a vincolo

Nell'Accordo di Programma, sottoscritto da Regione Toscana, Comune di Massa, Comune di Carrara, Provincia di Massa Carrara, Azienda USL 1 di Massa Carrara, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana, Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana, Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio e per il Patrimonio Storico Artistico ed Etnoantropologico di Lucca e Massa Carrara, si scrive:
 "A titolo esemplificativo e non esaustivo si indicano le seguenti procedure con l'indicazione degli uffici competenti: a) verifica dell'interesse culturale ex art. 12 del D.Lgs 42/2004 (Direzione Regionale); b) autorizzazione all'alienazione di beni culturali art. 55 e ss. del D.Lgs 42/2004 (Direzione Regionale); c) parere nel procedimento di assoggettabilità VAS (Direzione Regionale); d) autorizzazione per interventi su beni culturali ex art. 21 del D.Lgs 42/2004 (SBAPSAE Lucca e Massa Carrara e/o SBAT Toscana in relazione alle competenze); e) parere ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004 (SBAPSAE Lucca e Massa Carrara); f) procedure di archeologia preventiva ai sensi degli artt. 95 e 96 del D.Lgs 163/2006 (SBAT Toscana)."

I volumi individuati, cui si propone un abolizione di vincolo, potrebbero essere demoliti se nel progetto le funzioni previste, non necessitassero di questi spazi.



Analisi dei fabbricati storici ed ipotesi dei volumi demolibili_03



AM 07_VIABILITÀ E PARCHEGGI: Analisi dell'esistente



Principale viabilità dell'area

- | | |
|---|--|
| 1 | Parcheggio pubblico esterno all'area denominato Parcheggio di via Bargello. Attualmente viene utilizzato soprattutto per chi utilizza i fabbricati dell'ospedale prospicienti la via Aurelia |
| 2 | Parcheggio sulla sommità settentrionale dell'area di servizio al nucleo storico tutelato |
| 3 | Parcheggio nella parte meridionale dell'area principalmente di servizio al Monoblocco |
| 4 | Parcheggio di servizio al Padiglione neoclassico "Conte Lombardo", utilizzato principalmente dal personale dell'ospedale |

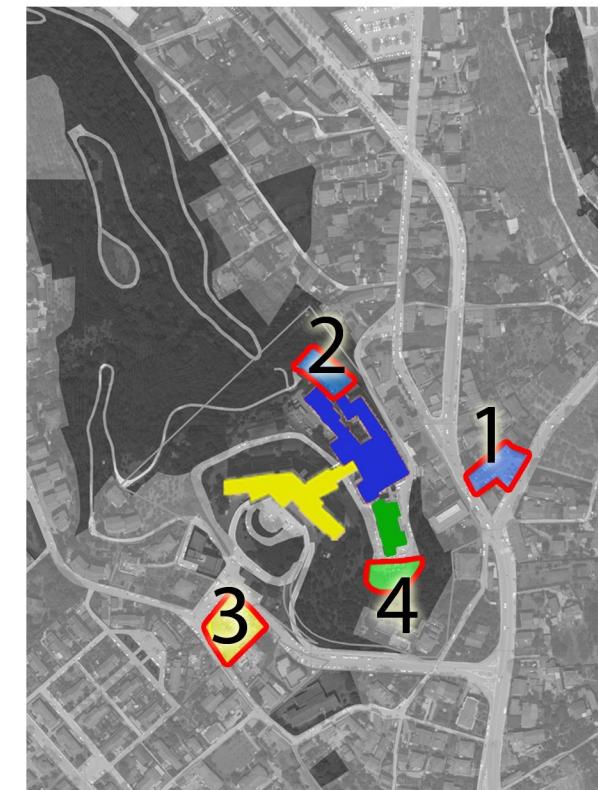
SS n.1 Aurelia
Corre lungo il lato nord orientale dell'area ospedaliera e costituisce la principale via di accesso

Via Sottomonte e via Menzione
Costituiscono l'accesso meridionale dell'area in adiacenza all'attuale parcheggio

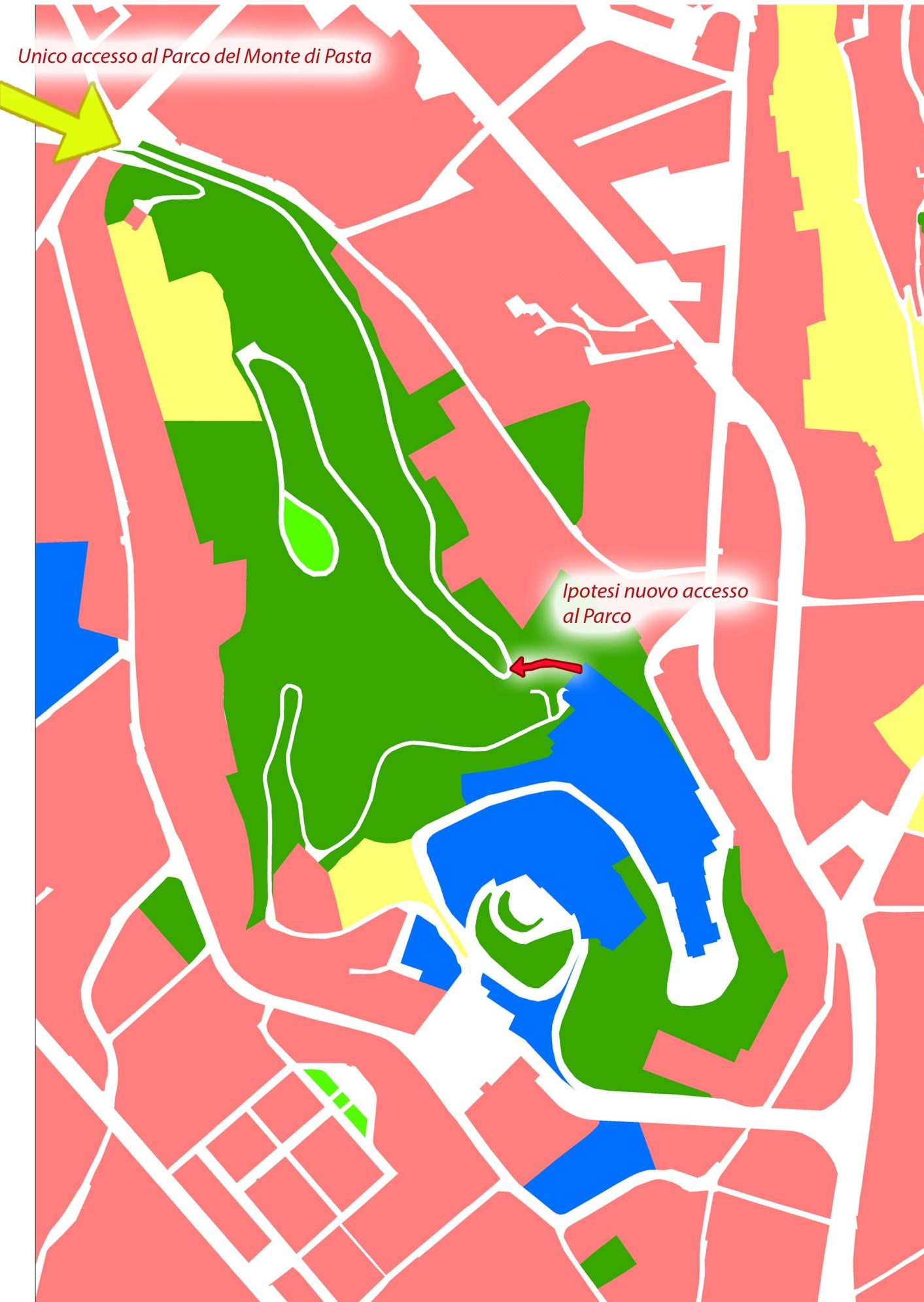
Viabilità interna
Strada interna al complesso ospedaliero che lo attraversa da nord a sud, lambendo sia gli edifici del monoblocco che quelli più antichi posti sulla sommità

Viabilità occidentale
Collega la parte settentrionale, partendo dal parcheggio adiacente la parte storica dell'ospedale, con quella meridionale al fianco della sede dell'INPS, lambendo i verdi privati

Viabilità del Parco Monte di Pasta
E' una viabilità carrabile con una forte pendenza che porta alla sommità del parco, dove si trovano un punto ristoro e un'area recintata con animali



AM 08_VIABILITA' E PARCHEGGI: Criticità



Per valorizzare il Parco Pubblico di Monte di Pasta, la cui accessibilità risulta critica e disagievole a causa della mancanza di una porta di ingresso facilmente raggiungibile: ne esiste infatti solo una, posta sul lato nord ai piedi del colle; sono inoltre assenti adeguati parcheggi e i camminamenti interni, seguendo la conformazione del pendio, sono difficoltosi ed in salita.

Ipotizzando un nuovo accesso al parco dall'area di variante, l'unico possibile sarebbe da collocare nella parte nord, creando una strada che dal parcheggio esistente, seguendo l'andamento delle curve di livello, arrivi alla strada carrabile interna al Parco.

In questa prospettiva il parcheggio esistente, utilizzato sia per chi usufruisce del parco che per chi accede agli edifici dell'area oggetto di variante, risulterebbe insufficiente.

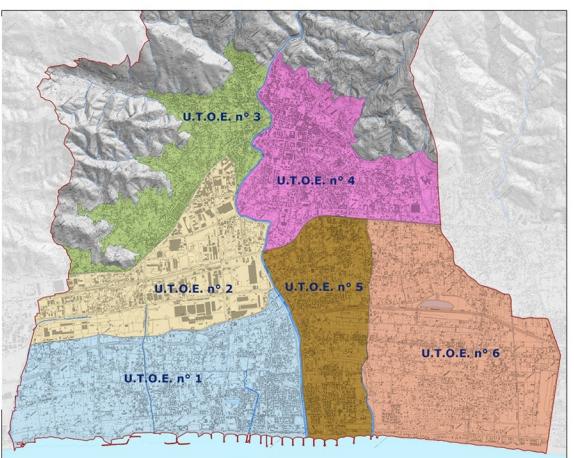


Tra gli obiettivi dell'ambito si ritiene prioritario risolvere le criticità dovute alla mancanza di aree per la sosta e di scarsa accessibilità: la scuola elementare, la sede INAIL e la Residenza assistita per anziani, poste nel versante sud dell'area, sono prive di parcheggi adeguati sia per gli addetti che per gli utenti.

Mentre per i fruitori degli edifici posti sulla sommità del colle, in adiacenza alla via Aurelia, esiste un unico parcheggio pubblico in via Bargello che risulta evidentemente sottodimensionato per la sua funzione. Inoltre L'UTOE n. 4, in cui si inserisce la variante in oggetto, presenta una grossa carenza di standard a verde pubblico e a parcheggio e il PS prevede la realizzazione di circa 192.000 mq di verde pubblico e 86.000 a parcheggio.

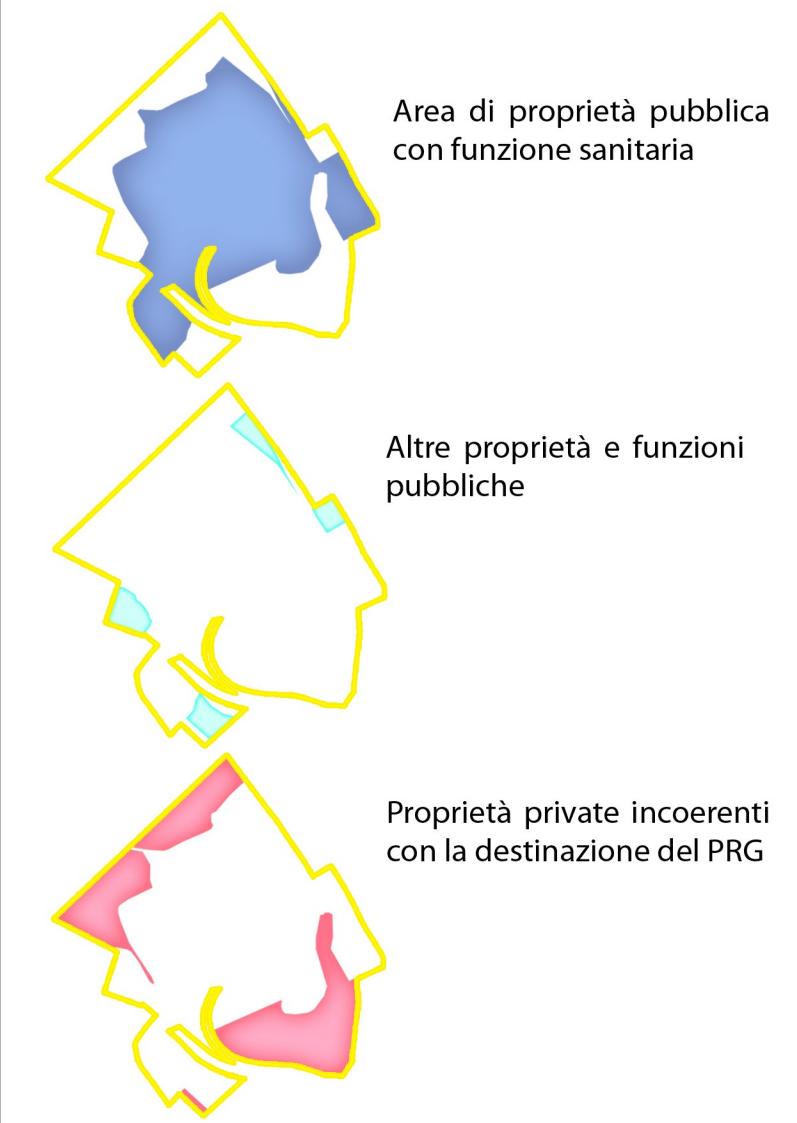
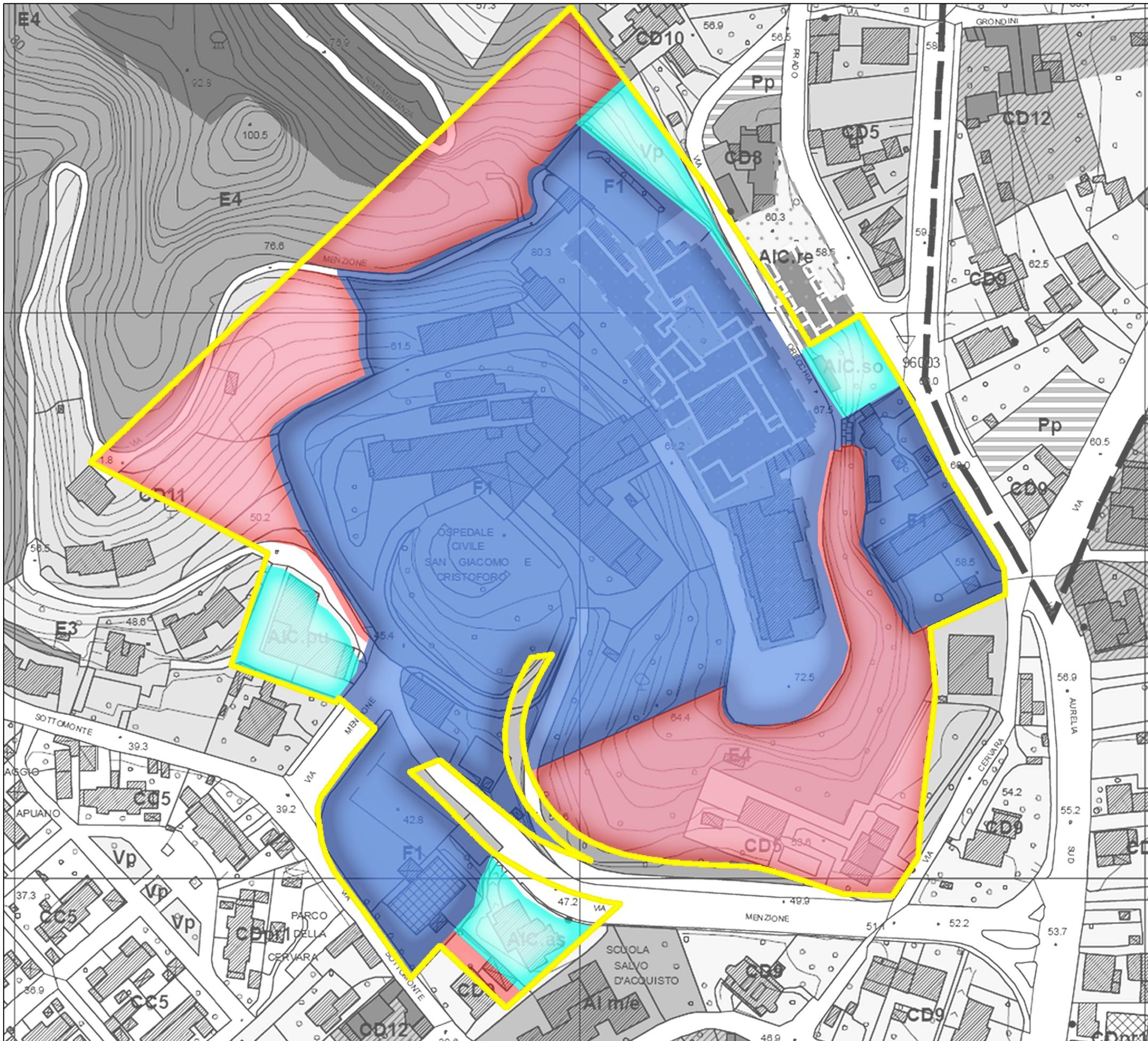
B2. QUALITÀ INSEDIATIVA - STANDARD URBANISTICI PREVISTI DAL PIANO STRUTTURALE.

Abitanti potenziali	21.465	fabbisogno		TOTALE UTOE	
		Esistente	minimo necessario	previsioni PS	superficie unitaria
Aree per:	mq	mq/ab	mq	mq	mq/ab
<i>istruzione</i>	107.719	4,5	0	107.719	5,0
<i>attrezzature di interesse comune</i>	285.615	2,5	0	285.615	13,3
<i>spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport</i>	65.668	12,0	191.912	257.580	12,0
<i>parcheggi</i>	42.445	6,0	86.345	128.790	6,0
totali	501.447	25,0	278.257	779.704	36,3



AM 09_TESSUTI E ZONE INCOERENTI

Stato attuale



Recupero e valorizzazione dell'area e degli immobili dell'ospedale SS Giacomo e Cristoforo

P01_TESSUTI E ZONE DA RICLASSIFICARE

Parcheggio esistente di servizio alla parte settentrionale dell'area di variante da potenziare e qualificare

Nuovo accesso al Parco del Monte di Pasta

Verde pubblico esistente: è la scarpata esistente tra il parcheggio sul colle e la strada sottostante

Area da destinare principalmente a funzione pubblica e direzionale, servita dall'arteria principale dell'aurelia

Aree esistenti a verde di connessione tra l'area di Variante e il parco di Monte Pasta

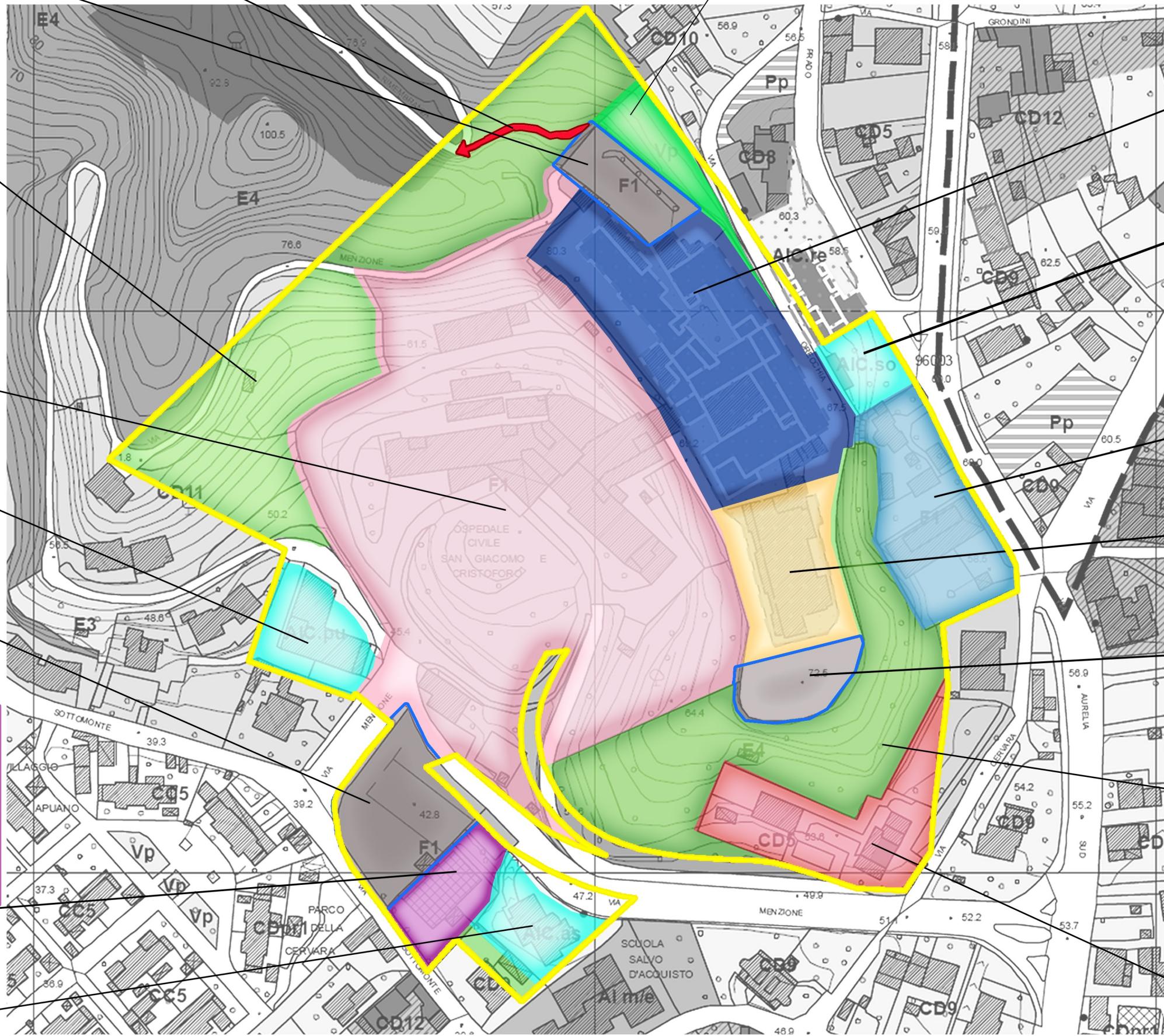
Area da destinare a funzione residenziale con demolizione e ripristino con nuovi interventi e nuove tipologie architettoniche, con l'inserimento di parcheggi pubblici da computare dagli standard urbanistici

Area di proprietà e funzioni pubbliche: Sede INPS. Da confermare

Parcheggio esistente di servizio alla parte meridionale dell'area di variante. Da confermare

Edificio attualmente adibito a magazzino, per il quale si prevede la sostituzione edilizia con nuova funzione di tipo residenziale e/o ampliamento del parcheggio pubblico esistente in adiacenza

Area di proprietà e funzioni pubbliche: Residenza assistita per anziani. Da confermare



Area di proprietà e funzioni pubbliche: sociali e ricreative. Da confermare

Area da destinare principalmente a funzione direzionale e/o commerciale, con l'inserimento di parcheggi pubblici da computare dagli standard urbanistici

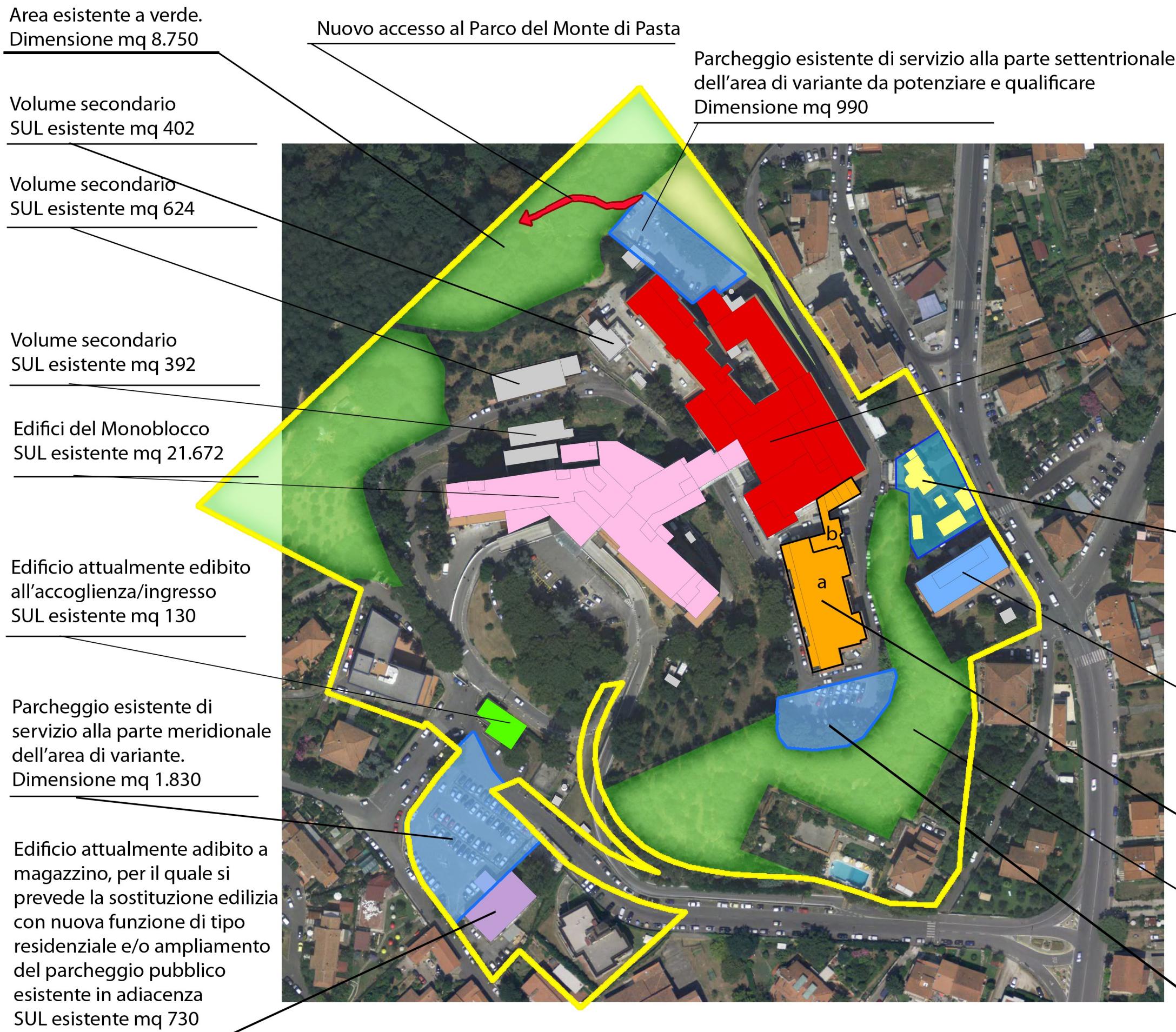
Recupero del padiglione novecentesco con destinazione residenziale

Parcheggio esistente pertinenziale alla residenza del padiglione novecentesco. Da confermare

Aree esistenti a verde di connessione tra la parte pubblica e quella privata dell'area di Variante

Tessuto residenziale esistente da omogenizzare con analogo tessuto circostante come individuato dal RU in fase di elaborazione

P02_DIMENSIONAMENTO



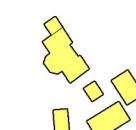
Area da destinare principalmente a funzione pubblica e direzionale



Beni soggetti a Vincolo, ai sensi dell'art.10 comma 1 del D.Lgs.42/2004
SUL esistente mq 10.748



Proposta di restrizione del Vincolo con conseguente possibilità di demolizione/ristrutturazione urbanistica dei volumi esclusi
SUL esistente mq 9.500



Edificio dell'Obitorio e volumi secondari di servizio
SUL esistente mq 245



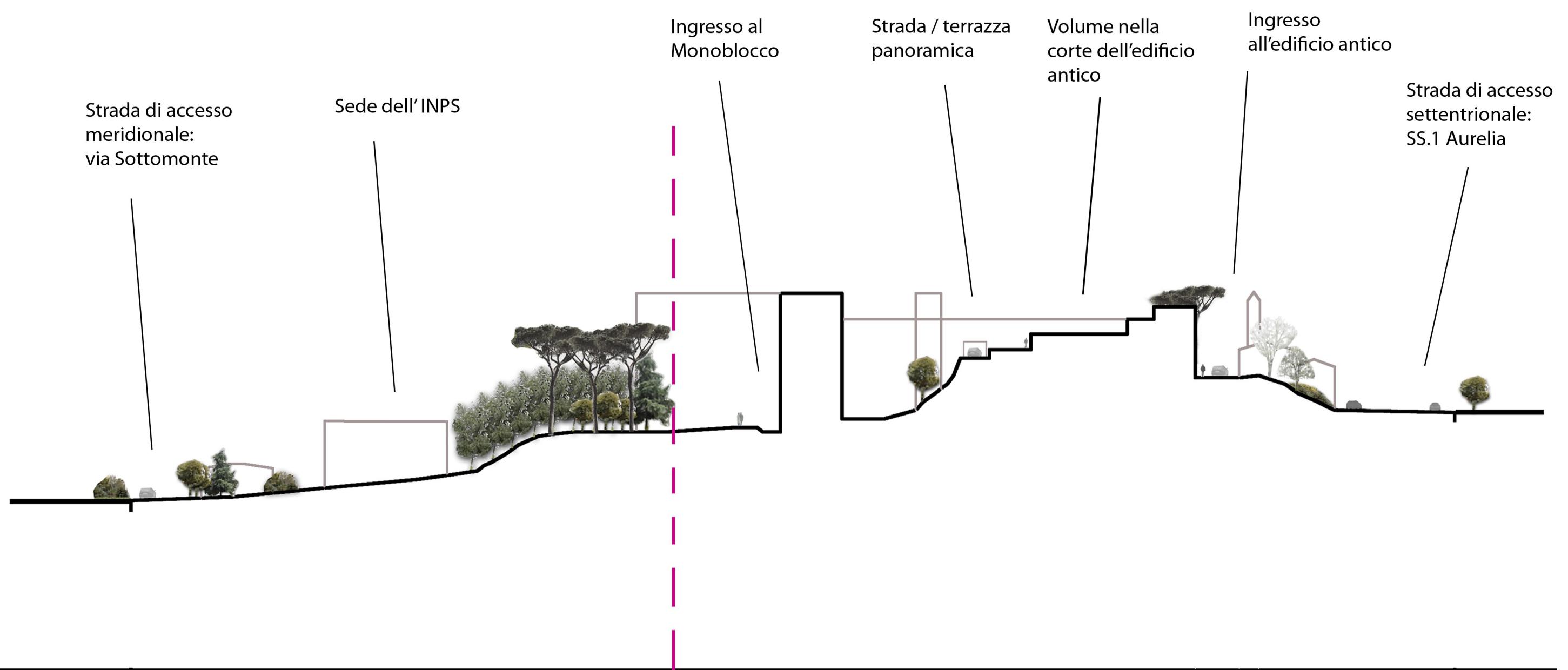
Area con possibilità di inserimento parcheggi pubblici.
Dimensione mq 1.225

Edificio della medicina legale/nucleare da destinare principalmente a funzione direzionale e/o commerciale
SUL esistente mq 1.931

Recupero del padiglione novecentesco con destinazione residenziale
SUL esistente parte a) mq 1.978
SUL esistente parte b) mq 428

Area esistente a verde. Dimensione mq 6.268

Parcheggio esistente pertinenziale alla residenza del padiglione novecentesco.
Dimensione mq 885

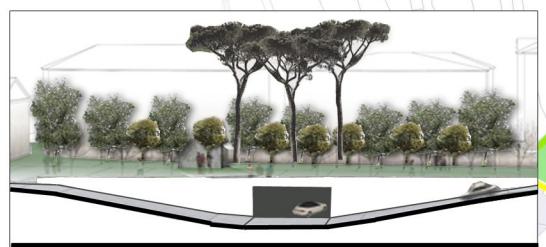


P04_PUNTI DI FORZA DEL PROGETTO



Strada di collegamento tra il parcheggio settentrionale posto sul colle ed il parcheggio pertinenziale del padiglione novecentesco: è una terrazza panoramica che va rafforzata e potenziata

Area da destinare a funzione residenziale con l'inserimento di più edifici (per un totale di 9.000 mq) che affacciano su una piazza con dei parcheggi sottostanti



Strada di accesso meridionale: è una viabilità da potenziare, soprattutto nel punto di intersezione tra via Menzione e via Sottomonte dove esiste un notevole dislivello

Sostituzione edilizia dell'attuale magazzino con nuova funzione di tipo residenziale e possibile inserimento di altri edifici residenziali a completamento del tessuto esistente con la conseguente scomparsa del parcheggio pubblico esistente

Nuovo accesso al Parco del Monte di Pasta

Strada di accesso alla residenza e al suo parcheggio di pertinenza

Potenziamento dei parcheggi nella parte settentrionale tramite la creazione di una piazza che "nasconde" un parcheggio interrato



PP

PP

PR

PP

Collegamento pedonale che attraversa l'area in senso trasversale, mettendo in comunicazione l'area direzionale/commerciale/ pubblica con quella residenziale ed il parcheggio pubblico meridionale

Collegamento dal Parco del Monte di Pasta al castello Malaspina

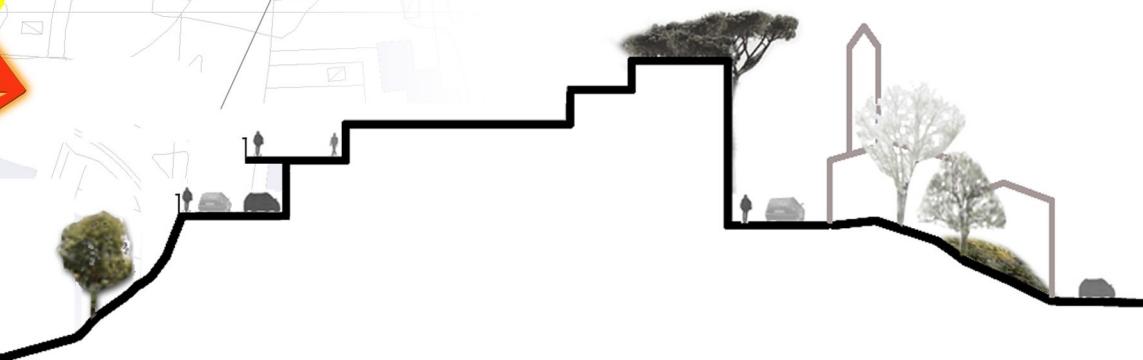
Possibile volume trasparente che funga da collegamento tra le due parti del progetto

Parcheggio pubblico esistente da potenziare per integrare il nuovo parcheggio che, con collegamenti verticali, servirà l'area pubblica del progetto

Recupero dell'edificio esistente da destinare a funzione direzionale/commerciale

Recupero dell'edificio esistente da destinare a funzione residenziale

Potenziamento della viabilità come terrazza panoramica: allargamento della sezione stradale per la creazione di parcheggi in linea sottostanti l'ulteriore affaccio pedonale al livello superiore



RELAZIONE PROGETTUALE

Indice

- 1.Premessa
2. Contenuti dell'ambito di recupero
3. I temi generali dell'ambito di recupero
4. Il quadro conoscitivo: punti di forza e criticità riscontrate
5. L'impostazione progettuale in rapporto con la pianificazione urbanistica generale
6. Gli standard urbanistici
7. Il progetto
8. Le prescrizioni ambientali
9. La scheda norma

1. Premessa

Il recupero e la valorizzazione dell'area e degli immobili dell'ospedale "SS. Giacomo e Cristoforo" e delle strutture sanitarie territoriali complementari localizzate nel Comune di Massa rappresenta l'occasione per riprogettare e restituire alla cittadinanza un'importante "pezzo" di città destinato da oltre un secolo a presidio ospedaliero. La conformazione dell'area ospedaliera, cresciuta per addizioni funzionali, partendo dallo storico nucleo originario, determina un elemento di rottura urbana che questo progetto tende a ricucire.

In attuazione degli indirizzi del Piano strutturale e dell'accordo di programma DPGR n. 210/2005 per la realizzazione del nuovo presidio ospedaliero delle Apuane, l'Amministrazione comunale aveva avviato, in anticipazione dei contenuti del Regolamento urbanistico, la parziale variante al PRGC finalizzata al recupero ed alla valorizzazione dell'area e degli immobili dell'ospedale "SS. Giacomo e Cristoforo" e delle strutture territoriali complementari localizzate nel Comune di Massa. Il procedimento di formazione di questa variante è venuto però a sovrapporsi a quello del Regolamento urbanistico per cui, in coerenza con il principio di economia procedurale di cui all'articolo 1 della L. n. 241/1990, si è ritenuto opportuno ricondurre la variante nella procedura di adozione ed approvazione dello strumento urbanistico generale.+



2. Contenuti dell'ambito di recupero

2.1 L'Accordo di Programma

Un primo accordo per la realizzazione del nuovo presidio ospedaliero delle Apuane è stato stipulato nel 2005 (Decreto del Presidente della Giunta regionale n. 210 del 18/11/2005). Tale accordo è rimasto ineseguito per sopravvenute esigenze di localizzazione di servizi territoriali.

Di seguito si è svolta un'approfondita attività istruttoria con alcuni enti sottoscrittori dell'accordo al fine di superare le criticità emerse, soprattutto per quanto riguarda le procedure di variante urbanistica. In particolare è stato approvato un protocollo di intesa tra Regione Toscana, Provincia di Massa

Carrara, Comuni di Massa e di Carrara ed azienda ASL 1 (DGR n. 853 del 24/09/2012) che ha previsto l'istituzione di un gruppo di lavoro tecnico con il compito di definire, per gli aspetti tecnico, giuridici e finanziari, tutti gli elementi per addivenire alla integrazione/variazione dell'accordo di programma del 2005.

Con DPGR n. 93 del 27/05/2013 è stato approvato un accordo, in modifica all'accordo del 2005, sottoscritto da:

- Regione Toscana,
- Provincia di Massa e Carrara,
- Comuni di Massa e di Carrara,
- Azienda ASL1,
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana,
- Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana,
- Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio e per il Patrimonio Storico Artistico e Etnoantropologico delle Province di Lucca e di Massa Carrara.

Con DPGR n. 466 del 9/06/2014 è stato approvato l'attuale accordo di modifica al precedente, con il quale viene stralciata dalla Variante la sede distrettuale in Via Bassa Tambura.

2.1 Le quantità

Il Dimensionamento della Variante è definito dall'accordo di programma, dove, l'intervento più consistente è legato all'ospedale SS. Giacomo e Cristoforo:

- 20.000mq di SUL, di cui 12.000 mq a destinazione residenziale e 8.000mq direzionale, commerciale, interesse generale;
- 12.000mq di standard urbanistici, di cui 9.000 mq per verde e parcheggi.

2.2 Le aree di intervento

I perimetri delle aree - assimilate alle aree e ambiti di "riqualificazione insediativa" di cui alla LRT 65/2014, art. 120, comma 3, lettera "c"- sono:

- a) Area Ospedale civile SS. Giacomo e Cristoforo
- b) Sede territoriale diversi uffici, ex ufficio sanitario, via Democrazia
- c) Sede territoriale uffici amministrativi, via Alberica

3. I temi generali dell'ambito di recupero

Rispetto agli scenari evidenziati dalla situazione esistente gli obiettivi sono riassumibili nei seguenti punti:

- recuperare e valorizzare ambiti ed immobili in oggetto, inserendo nuove funzioni e destinazioni;
- risolvere le criticità dovute alla mancanza di aree per la sosta e di scarsa accessibilità;
- valorizzare il Parco Pubblico di Monte di Pasta, la cui accessibilità risulta critica e disagiabile a causa della mancanza di una porta di ingresso facilmente raggiungibile;
- riorganizzare il tessuto urbano, ad oggi disorganico e frammentato, privo dei caratteri propri di uno spazio urbano, attraverso incentivi alla
- sostenibilità ambientale ed energetica degli interventi;
- potenziare gli spazi pubblici ed i livelli fisici della vita collettiva.



Le ipotesi di valorizzazione riportate nell'Accordo di Programma possono essere così sintetizzate:

OSPEDALE SS GIACOMO E CRISTOFORO

Viene previsto il recupero delle strutture esistenti attraverso:

- restauro, risanamento conservativo della parte storica vincolata posta sulla sommità del colle;
- demolizione delle superfetazioni e delle strutture incongrue compreso i volumi tecnici;
- demolizione con parziale ricostruzione del monoblocco con riduzione delle superfici utili lorde di circa il 50 %.

Viene prevista la rimozione del vincolo sanitario e la riclassificazione alla zona B (satura) con possibilità di cambio di destinazione d'uso:

- parte storica vincolata: restauro e risanamento conservativo con destinazione compatibile con le caratteristiche morfotipologiche del bene, esclusione delle funzioni residenziali, produttive e turistico ricettive,
- padiglione novecentesco: ristrutturazione edilizia con tutela dei prospetti con destinazione compatibile e prevalentemente residenziale, esclusione di funzioni turistico ricettive e produttive,
- monoblocco e altre strutture di recente formazione: ristrutturazione urbanistica, abbattimento di circa il 50 % delle superfici del monoblocco, destinazione d'uso prevalentemente residenziale, esclusione di funzioni turistico ricettive e produttive.

SEDE TERRITORIALE DIVERSI UFFICI, EX UFFICIO SANITARIO DI MASSA, VIA DEMOCRAZIA

Viene prevista la rimozione del vincolo per attrezzature sanitarie e cambio di destinazione assimilabile a zona B (satura) con destinazioni d'uso ed interventi compatibili con la normativa vigente per le zone B.

SEDE TERRITORIALE UFFICI AMMINISTRATIVI DI MASSA, VIA ALBERICA

Viene prevista la rimozione dell'eventuale vincolo per attrezzature sanitarie e cambio di destinazione assimilabile a zona B (satura) con destinazioni d'uso ed interventi compatibili con la normativa vigente per le zone B.



4. Il quadro conoscitivo: punti di forza e criticità riscontrate

L'area dell'attuale insediamento ospedaliero presenta forme di degrado riconducibili ad un tessuto edilizio disorganico e frammentato, privo dei caratteri propri di uno spazio urbano quali piazze, strade pedonali, edifici. Nell'area sono presenti funzioni strettamente connesse alle attrezzature ospedaliere mentre nelle aree limitrofe sono presenti, nel versante sud, un insediamento urbano a carattere residenziale caratterizzato da una viabilità non organizzata gerarchicamente e di scarsa consistenza, ed, in generale, da una scarsa dotazione di funzioni pubbliche di interesse collettivo e di servizi. Infatti i servizi presenti (scuola elementare, residenza assistita per anziani ed INAIL) sono privi di parcheggi adeguati e di viabilità appropriata.

Sotto il profilo edilizio, il complesso ospedaliero è essenzialmente costituito da un fabbricato principale, convertito a tale uso da oltre cent'anni e da un fabbricato di più recente costruzione funzionalmente collegato al precedente, anche se strutturalmente indipendente e completamente diverso per tipologia e caratteristiche architettoniche. Il fabbricato di più antica costruzione è vincolato ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 42/04 quale bene di valore storico artistico ed ha caratteri architettonici e distributivi propri del periodo ottocentesco in cui fu costruito; l'ampliamento del secondo novecento contrasta decisamente col fabbricato antecedente sia per dimensioni che per caratteristiche morfo-tipologiche.

Sotto il profilo paesaggistico la notevole mole del complesso ospedaliero, a causa della porzione realizzata in ampliamento al vecchio edificio e collocata nella parte più elevata dell'area, determina un forte impatto visivo da tutti i lati, caratterizzando negativamente l'immagine della città.

Il vicino parco pubblico del Monte di Pasta è poco utilizzato dalla popolazione a causa della scarsità dei punti di accesso: il parco è dotato infatti di un unico ingresso disposto sul lato nord ai piedi del colle; inadeguati sono anche i parcheggi di servizio e i percorsi interni in salita che seguono la conformazione del parco in pendio e che obbligano ad una passeggiata in forte pendenza. Per quanto riguarda gli aspetti infrastrutturali il lato nord orientale dell'area è praticamente adiacente alla SS 1 Aurelia che in quel tratto corre ai piedi del rilievo su cui sorge il complesso ospedaliero e che costituisce la principale via di accesso. Altri collegamenti secondari con il centro sono costituiti, sul lato sud dell'area, direttamente da Via Sottomonte e dal Viale della Stazione attraverso Via Martini ed una viabilità locale generalmente di scarsa consistenza, mal raccordata alle direttrici principali che spesso sono esse stesse

incompiute. Le strutture sanitarie territoriali complementari di via Democrazia sono dislocate nel centro cittadino, in zone densamente edificate.

Gli uffici di via Alberica sono invece all'interno dell'antica cinta muraria.

5. L'impostazione progettuale in rapporto con la pianificazione urbanistica generale

Gli interventi progettuali proposti possono essere così sintetizzati:

- Il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico tutelato, posto nella sommità settentrionale dell'area di variante, da destinare ad attrezzature collettive e a direzionale e commerciale;
- La razionalizzazione dei parcheggi esistenti ed il loro potenziamento, oltre alla creazione di nuove aree destinate alla sosta a seguito di demolizioni di volumi attualmente presenti nell'area;
- La creazione di un percorso pedonale territoriale che collega il Parco del Monte di Pasta al Castello Malaspina;
- La valorizzazione del Parco del Monte di Pasta con la creazione di un nuovo accesso dall'esistente parcheggio settentrionale;
- Il recupero dell'edificio novecentesco "Padiglione Conte Lombardo" da destinare a funzione residenziale;
- La riorganizzazione del tessuto urbano attraverso incentivi alla sostenibilità ambientale ed energetica degli interventi;
- La demolizione del Monoblocco, di recente formazione, per eliminare il forte impatto paesaggistico sullo skyline urbano del quartiere, sostituendo l'esistente funzione sanitaria-assistenziale con destinazioni residenziali, commerciali, direzionali, sociali e culturali;
- L'orientamento dei nuovi interventi di trasformazione e recupero urbano verso la risoluzione delle sofferenze idrauliche esistenti e del grado di infrastrutturazione dei sottoservizi.

La proposta progettuale, ponendosi gli obiettivi sopra descritti, è necessariamente coordinata con il contesto generale di pianificazione. Il Piano Strutturale, ha inserito l'area in oggetto all'interno dell'UTOE 4 (Centro Città) con i seguenti obiettivi:

- interventi di riqualificazione e ricucitura del tessuto storico e degli spazi pubblici con ampliamento delle zone pedonali;
- recupero dell'area dell'Ospedale Civico e dell'area della Stazione.

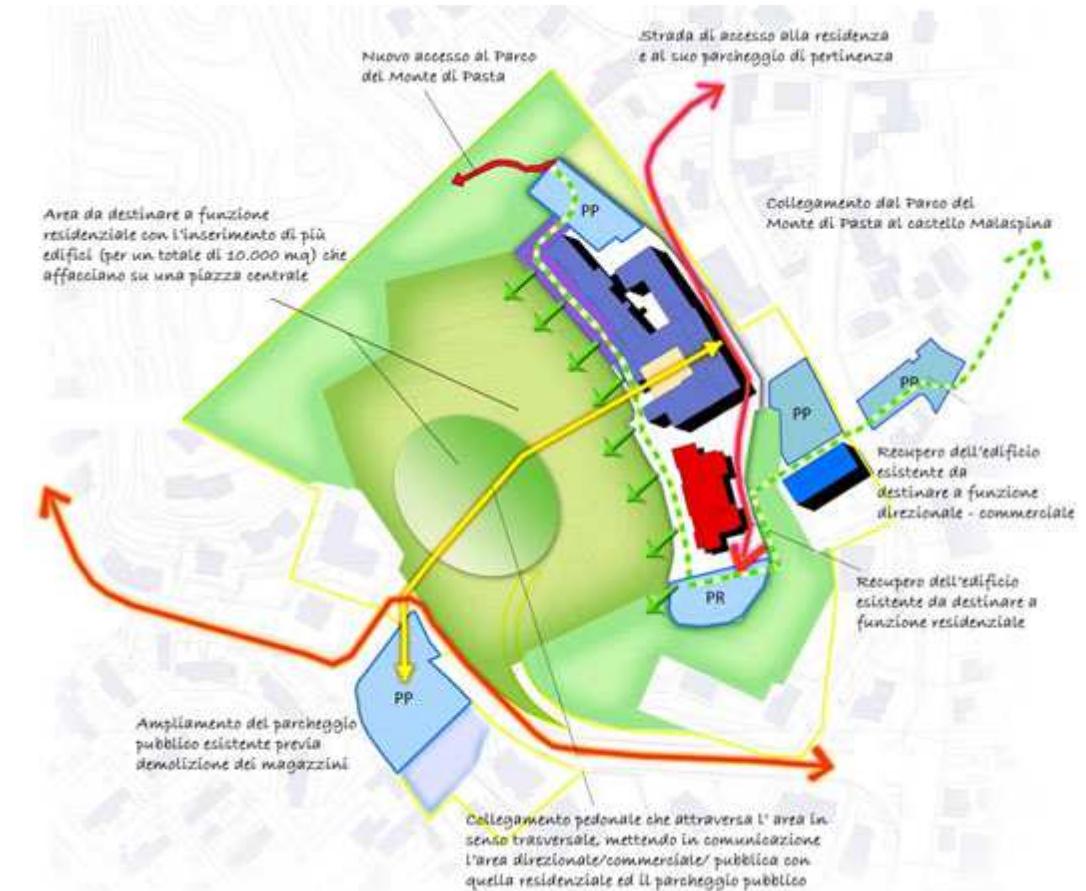
Al "Progetto strategico dei luoghi e degli spazi della collettività" il P.S. assegna il compito di riferire tutte le azioni strategiche, da sviluppare in sede di R.U.

L'idea fondante del progetto è stata quella di rendere permeabile l'area a percorsi pedonali capaci di collegare e integrare gli spazi urbani, usando il complesso storico dell'ospedale come fulcro e come elemento di riconoscibilità storica ed identitaria.

Sono stati definiti due percorsi pedonali ortogonali tra loro: il primo di carattere territoriale e verde, ha la funzione di collegare il Monte di Pasta, passando dall'area del vecchio Ospedale, con il Castello Malaspina; il secondo di carattere urbano, intende collegare la parte di città posta a sud dell'area con il centro storico.

L'intersezione dei due percorsi, definisce il punto panoramico di zona, ove abbiamo previsto un punto di sosta.

La demolizione del monoblocco, rappresenta l'occasione per ridefinire uno spazio di socializzazione e di collegamento, oltre che garantire la possibilità di disporre i nuovi fabbricati ad uso prevalentemente residenziale, in modo da favorire la godibilità panoramica verso il mare.



6. Gli standard urbanistici

La disciplina del PS di Massa norma all'art. 119 gli standard urbanistici definendo i parametri minimi in grado di garantire lo sviluppo sostenibile e di assicurare la compatibilità delle previsioni di trasformazione territoriale.

Il PS, rispetto alla misura minima inderogabile di 18 mq/ab stabilita dal DM 2 aprile 1968 n. 1444, si pone come obiettivo di qualità la localizzazione di maggiori superfici da destinare a standard e quindi garantisce che la quota minima di standard complessiva raggiunga in ogni sistema, sub sistema ed UTOE del territorio comunale 25 mq/ab, così ripartiti: 4,5 mq/ab per l'istruzione; 12 mq/ab per il verde e sport; 2,5 mq/ab per le attrezzature di interesse comune e 6 mq/ab per i parcheggi pubblici.

L'area oggetto di variante si inserisce nell'UTOE 4 che presenta una grossa carenza di standard a verde pubblico e a parcheggio e per cui il PS prevede la realizzazione di circa 192.000 mq di verde pubblico e 86.000 mq a parcheggio

Prioritaria è stata quindi la risoluzione delle aree da destinare a parcheggio: la loro individuazione e il loro dimensionamento rispetto alle funzioni insediate. In primo luogo si sono calcolati gli abitanti da insediare: assumendo 90 mc vuoto per pieno, ovvero 30 mq di superficie linda abitabile ad abitante, si hanno 12.000 mq di SUL residenziale definite in Accordo di programma che generano un numero di abitanti così calcolato: per 10.000 mq di nuova residenza da collocare nell'area del Monoblocco si hanno $10.000/30 = 333$ abitanti da insediare mentre i 2.000 mq di SUL restanti sono previsti da reperire con il recupero del Padiglione Conte Lombardo e generano $2.000/30 = 67$ abitanti da insediare.

Per l'area del Monoblocco e del Padiglione Conte Lombardo, che vengono trattate come nuove area da insediare, assumiamo i 6 mq di area da destinare a parcheggio come previsti dal PS e quindi si hanno $400 \text{ abitanti} \times 6 \text{ mq} = 2.400 \text{ mq}$ di parcheggi pubblici necessari per la residenza.

Si hanno poi 6.811 mq di SUL per altre attività da ospitare nell'edificio storico vincolato che recuperiamo, quindi il 40% di 6.811 mq= 2.724 mq

Il parcheggio pubblico in totale necessario da reperire all'interno dell'area di variante risulta quindi:
 $2.400 \text{ mq} + 2.724 \text{ mq} = 5.124 \text{ mq}$

La verifica delle aree destinate a parcheggio pubblico risulta così soddisfatta, secondo lo schema sotto riportato:

P1a= 1.830 mq

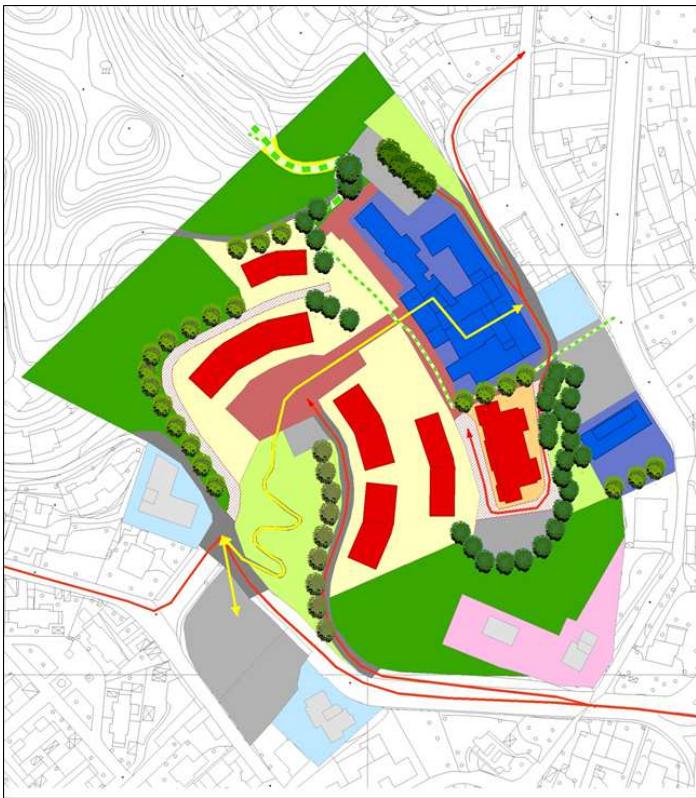
P1b= 1.028 mq

P2= 1.088 mq

P3= 920 mq

P-lato piazza=258 mq

P TOTALE= 5.124 mq = 5.124 mq

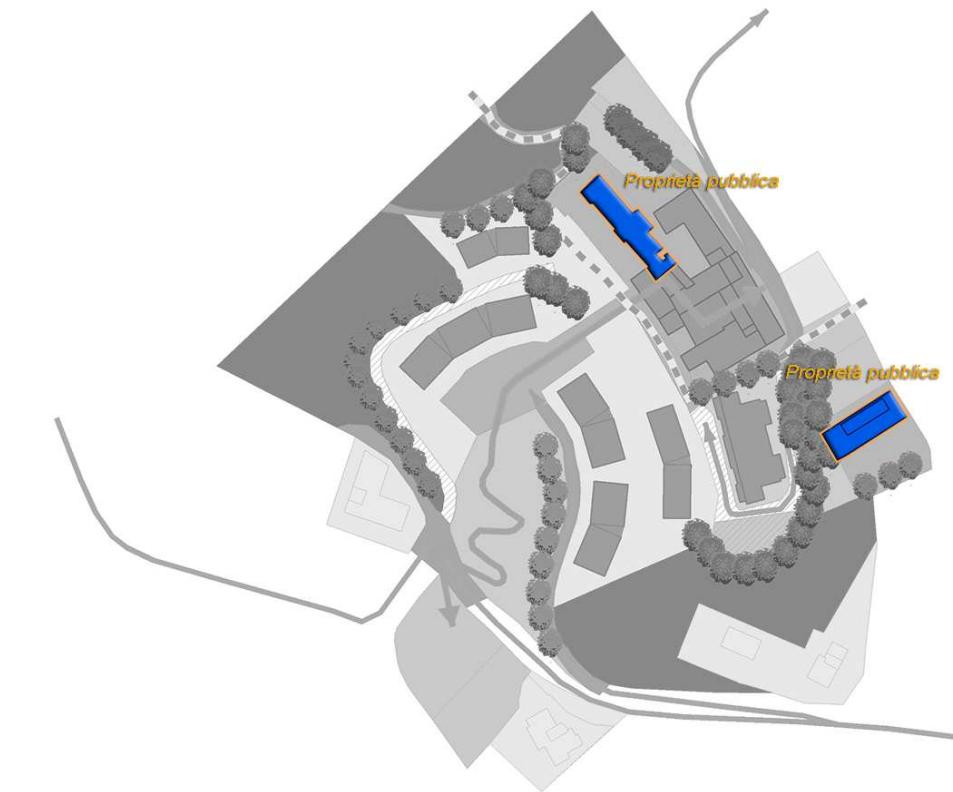


Nell'Accordo di Programma si definiscono 12.000 mq di standard urbanistici di cui 9.000 mq da destinare a Verde Pubblico Attrezzato e a Parcheggi.

Le aree previste a verde pubblico attrezzato nel progetto sono 5.740 mq mentre la piazza individuata come spazio pubblico di centralità urbana e tutti i collegamenti pedonali, assimilabili al verde pubblico è 2.955 mq.

Risultano quindi: $5.124 + 5.740 + 2.955 = 13.819 \text{ mq}$

Altri mq destinati a servizi ad uso pubblico, in eccedenza quindi a quanto stabilito dalle quantità dell'Accordo di Programma, sono ospitati nell'edificio che attualmente è sede della medicina legale, nella parte settentrionale, e nell'ala di proprietà pubblica dell'edificio storico dell'ospedale, come mostrato nello schema seguente.

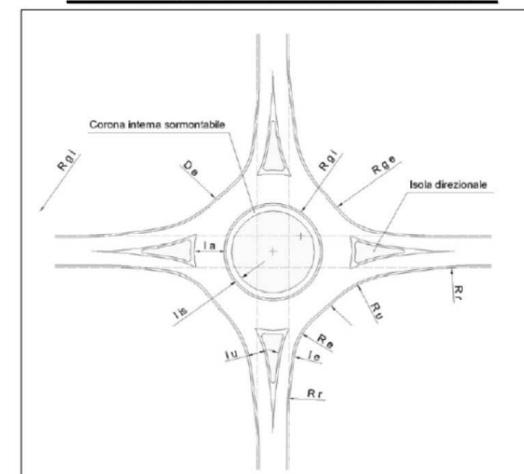


Altro elemento da considerare è l'effettiva consistenza (definita su basi cartografiche) della superficie trasformabile in destinazione commerciale nel fabbricato storico, pari a 6.810 mq. Tale superficie dovrà essere considerata ai fini di quella erosa dal dimensionamento del Piano Strutturale.

Sempre ai fini del dimensionamento deve essere considerato che gli esuberi delle aree pubbliche reperite con le modalità di cui sopra, sono da considerare per il soddisfacimento anche degli standard dell'area di via Democrazia e per le aree circostanti.

Possibilità di inserire una minirotatoria con isola centrale sormontabile per dare la possibilità di accesso al parcheggio posto sulla sommità dell'area (P3).

Elementi caratteristici di una rotatoria:





7. Il progetto

L'ampliamento dell'area ospedaliera verso sud (il Monoblocco) comportò opere di scavo che cambiarono completamente la morfologia della collina definendo un'area a forma di anfiteatro. Tale forma sarà ancora più evidente al momento della demolizione del monoblocco: pertanto l'intervento prospettato dovrà tendere alla risagomatura dell'andamento originario della collina. Tale aspetto è ben sottolineato anche all'interno del Piano Strutturale quando si dice che gli interventi su questa area dovranno essere "realizzati in sintonia con la conformazione del sito e la specificità del luogo e dovranno essere volti a ricreare, per quanto possibile, l'ambiente originario ed il declivio della collina nel rispetto dei valori storico-culturali presenti" cfr. art.125 del Piano Strutturale.

Riteniamo che anche la scelta del collegamento degli spazi pubblici, risolta con la piazza pubblica in pendenza e i collegamenti verticali (eventualmente anche di tipo meccanico) tende a favorire questo tipo di risagomatura del pendio.

Per i soggetti attuatori all'interno delle schede norma sono state definite specifiche prescrizioni che prevedono in fase di attuazione la risagomatura ed il rimboschimento dei pendii.

Altra specifica misura finalizzata alla mitigazione degli effetti ambientali è quella relativa alla prescrizione dell'uso di coperture da realizzare con tetti verdi. Tale prescrizione non è solo legata all'evidente

risparmio energetico ma soprattutto si è pensato all'impatto visivo, fortemente ridotto dal punto di vista principale, rappresentato dalla terrazza/belvedere.



8. Le prescrizioni ambientali

Il progetto di variante si è posto specifici obiettivi di sostenibilità ambientale da raggiungere nell'attuazione del progetto:

- adottare criteri per prevenire e gestire in modo innovativo ed efficace le criticità derivanti dall'inquinamento e salvaguardare la salute;

- promuovere l'uso razionale delle risorse e l'edilizia sostenibile
- promuovere azioni volte al risparmio idrico ed energetico e all'uso di fonti energetiche alternative nelle nuove edificazioni.
- promuovere la riqualificazione energetica degli edifici non demoliti (impianti tecnologici, coperture, infissi, impianti di produzione dell'energia, murature, rivestimenti ed intonaci, ecc)
- tutelare i corsi d'acqua e prevenire il rischio idraulico
- riordino urbanistico, realizzazione di nuovi parcheggi riqualificazione ambientale dell'area;
- gerarchizzazione dei flussi di traffico veicolari e degli spostamenti lenti e ciclabili
- potenziare il valore ambientale del Parco di Monte di Pasta e connetterlo verso il castello Malaspina tramite un percorso di carattere ecologico - urbano

Detti obiettivi sono stati anche il filo conduttore della valutazione ambientale al fine di predisporre le linee guida della VAS per il progetto esecutivo e per la realizzazione degli interventi, riportate anche nella scheda normativa. In sede di monitoraggio dovrà essere anche compilata una lista di controllo e verifica del perseguitamento degli obiettivi.

9. La scheda norma

La "Scheda normativa delle aree d'intervento" contiene l'individuazione delle aree, degli ambiti di recupero e riqualificazione e degli edifici da demolire e da preservare e la normativa di dettaglio per ciascun ambito.

A seguito di un incontro con la Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le province di Lucca e Massa Carrara, avvenuto in data 21-01-2014 presso la sede di Lucca, si è concordata la disciplina degli edifici soggetti a vincolo ricadente nell'area oggetto di variante. L'incontro si era reso necessario per discutere del decreto di vincolo che la Direzione Regionale della Toscana ha notificato all'USL 1 di Massa Carrara e al comune di Massa in data 7 Dicembre 2005, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 42/2004. Il provvedimento di dichiarazione dell'interesse culturale di cui all'art.10, comma 1, emesso ai sensi dell'art.13 in data 28/10/2005 n.24/2005, è stato notificato a seguito di procedura di verifica ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legislativo medesimo. Poiché la planimetria catastale e la relazione storico artistica fanno parte integrante del decreto, e visto che nella parte finale della relazione, a firma del Direttore Generale prof. Antonio Paolucci, si legge: "escludendo dal provvedimento di vincolo i corpi di fabbrica realizzati a partire dagli anni '60, chiaramente individuabili, insieme a quelli di recente costruzione e non congruenti con la struttura di interesse", si è ritenuto opportuno un incontro con la Soprintendenza al fine di condividere i suddetti corpi di fabbrica individuati cartograficamente dal gruppo incaricato e condividere la tipologia di interventi possibili da normare in fase di redazione della variante allo strumento urbanistico. Sentito anche il parere del soprintendente, arch. Giuseppe Stolfi, viene formulata la soluzione circa gli interventi possibili sui corpi di fabbrica ESCLUSI dal decreto di vincolo.



L'area d'interesse è stata suddivisa in ambiti di recupero e riqualificazione e, indipendentemente dalla tempistica della loro realizzazione, nella scheda norma vengono stabiliti i principi per la loro attuazione. La scelta di suddividere in ambiti e sub-ambiti consente di rendere più snelle le fasi di attuazione: infatti ogni ambito è realizzabile in modo autonomo. Tali ambiti sono però coordinati e resi omogenei dalle scelte di carattere territoriale - urbano che tendono a ricucire l'intera area in oggetto: tali elementi di coesione sono rappresentati dai percorsi pedonali e dagli affacci che valorizzano la visuale verso il mare. Vengono poi quantificate le superfici dell'intera area facendo una distinta dei diversi usi del suolo, esistenti e di progetto.

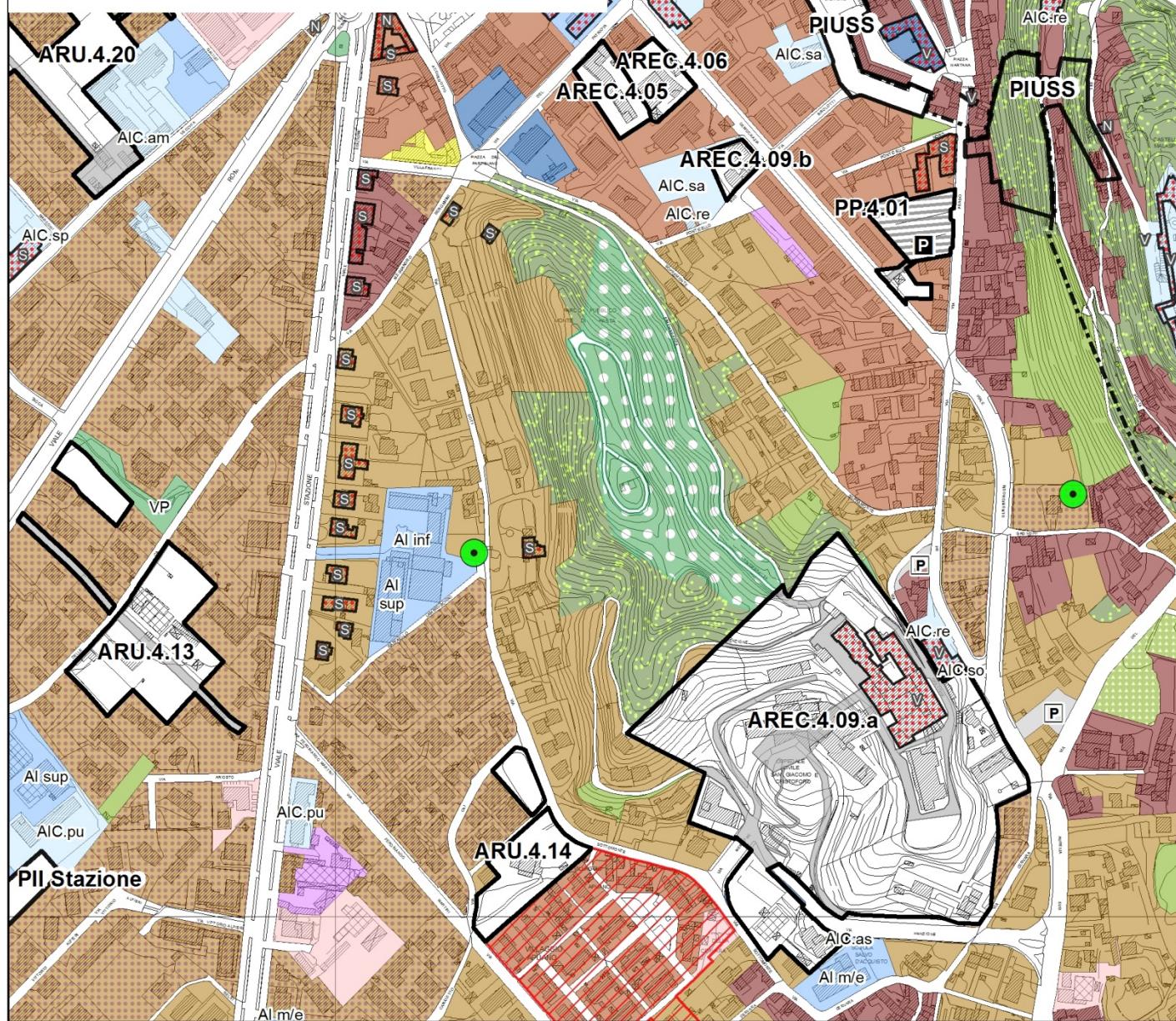
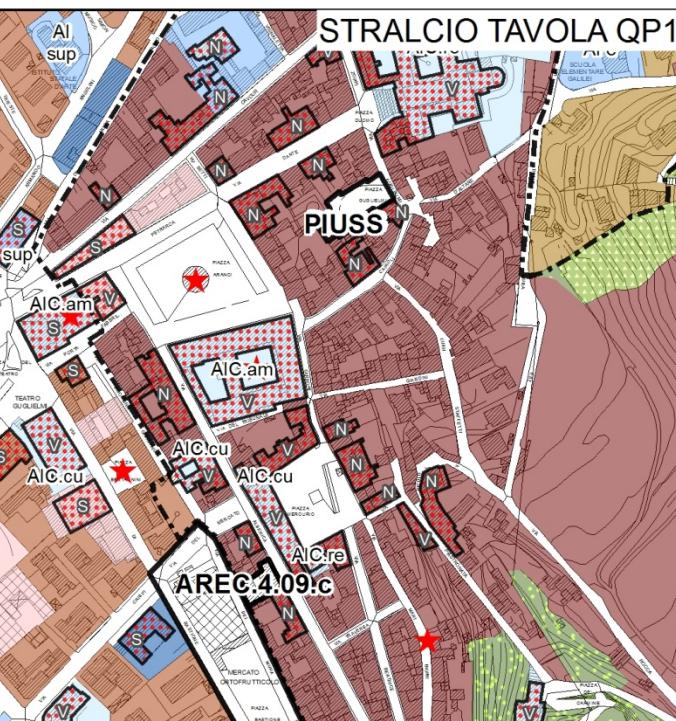
Infine vengono disciplinati anche i due percorsi territoriali di progetto che attraversano l'area sia in senso trasversale che in quello longitudinale, collegando il Parco del Monte di Pasta e il centro cittadino, passando obbligatoriamente dalla terrazza panoramica/mirador di nuova realizzazione.

La scheda norma segue disciplinando le strutture sanitarie territoriali complementari localizzate nel territorio comunale, come previsto da Accordo di Programma.

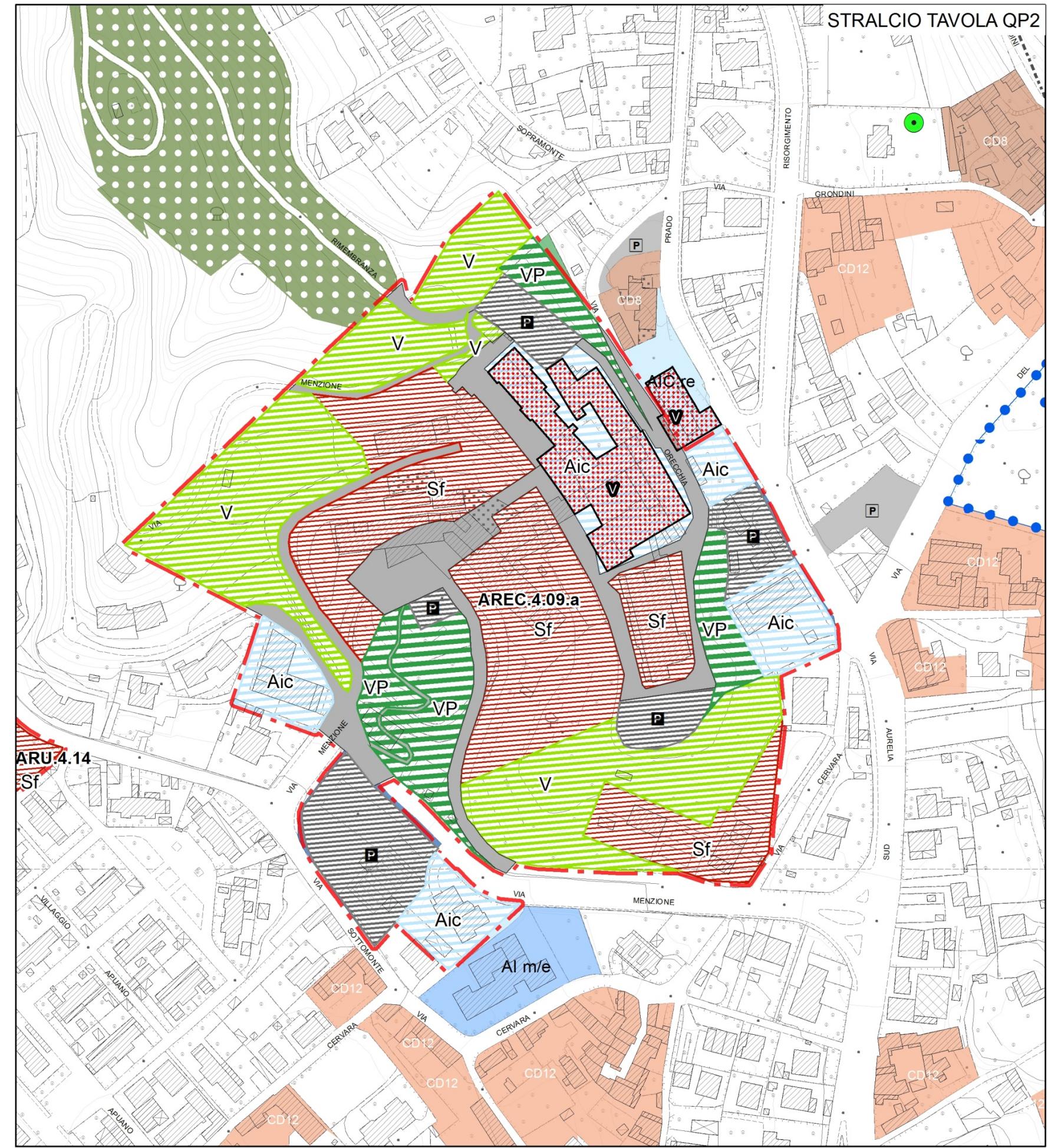
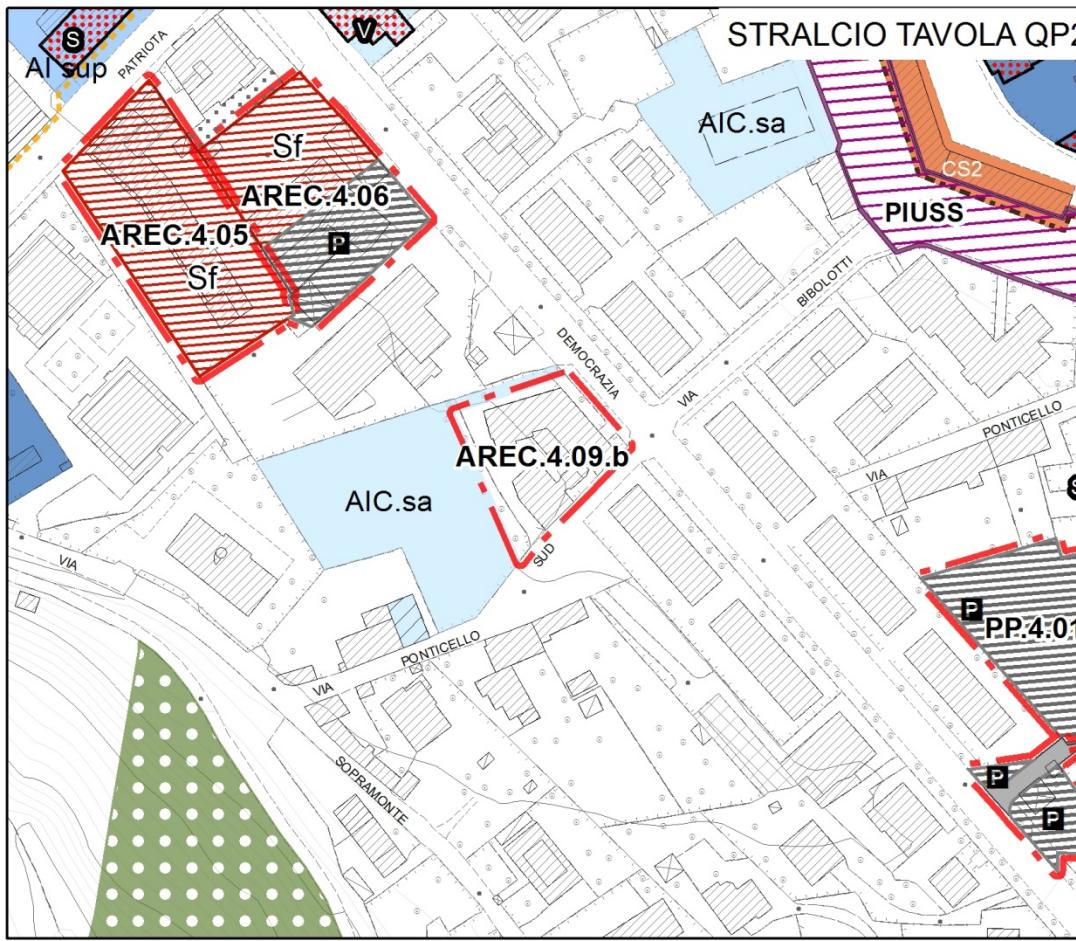
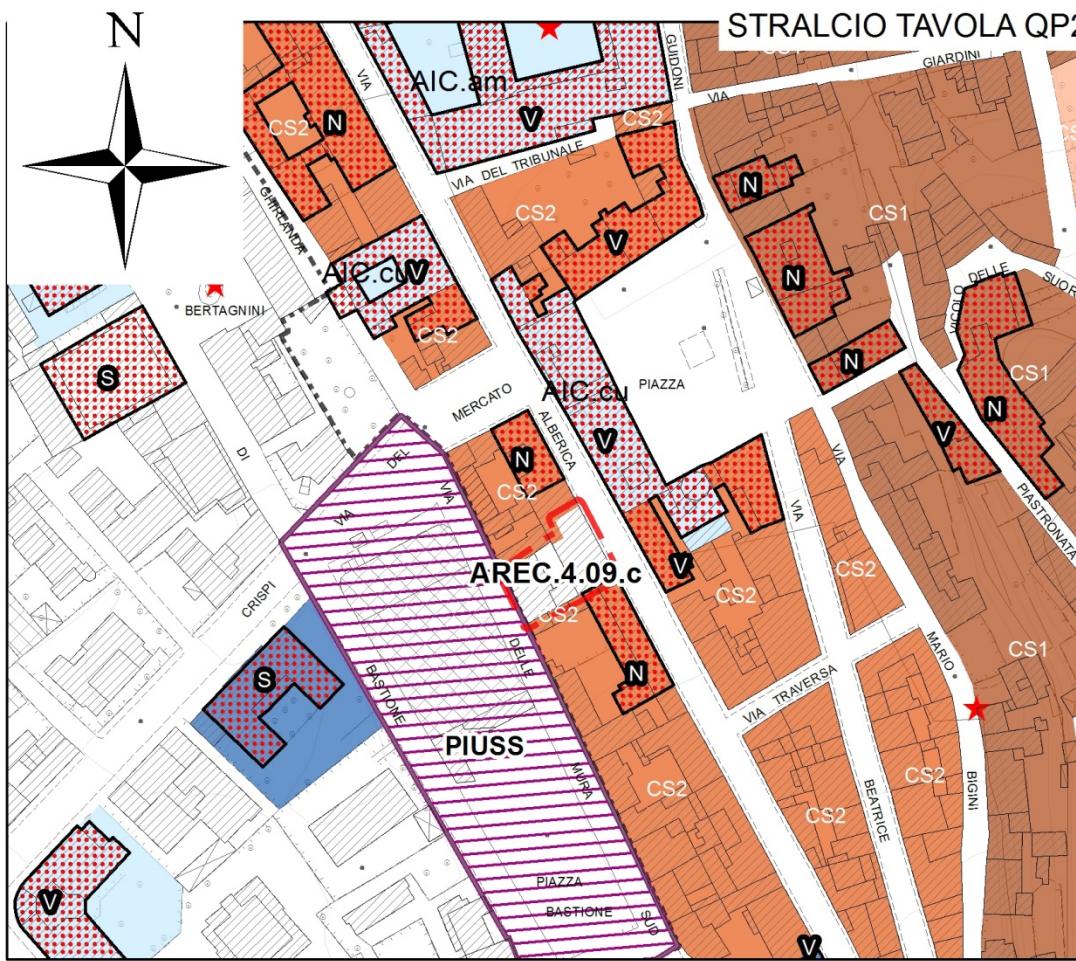
SCHEDA NORMATIVA

I) GENERALITA'	47	9. Disciplina specifica dell'ambito di recupero e riqualificazione n.3.....	56
1. Contenuti dell'ambito di recupero	47	9.1. Prescrizioni per l'intervento.....	56
2. Aree di intervento.....	47	9.2. Modalità di attuazione.....	56
3. Modalità di attuazione.....	47	9.3. Prescrizioni ai fini della sostenibilità paesaggistico-ambientale.....	56
4. Prescrizioni di carattere generale dell'area "Ospedale SS. Giacomo e Cristoforo"	47	10. Disciplina specifica dell'ambito di recupero e riqualificazione n.4.....	57
4.1. Prescrizioni relative alla realizzazione del nuovo percorso territoriale	48	10.1. Prescrizioni per l'intervento.....	57
4.2. Prescrizioni relative alla realizzazione del nuovo percorso pedonale.....	48	10.2. Modalità di attuazione.....	57
4.3. Prescrizioni relative alla realizzazione del nuovo accesso al Parco del Monte di Pasta.....	48	10.3. Prescrizioni ai fini della sostenibilità paesaggistico-ambientale.....	57
4.4. Prescrizioni di carattere generale- quantitativo.....	48	11. Disciplina specifica dell'ambito di recupero e riqualificazione n.5.....	58
4.5 Criticità.....	48	11.1. Regole per l'intervento nell'ambito 5a	58
4.5. Sostenibilità ambientale e misure di mitigazione e prescrizioni paesaggistico e/o tipologiche	48	11.2. Regole per l'intervento nell'ambito 5b	58
II) SCHEDA NORMA SPECIFICA PER L'AREA a) "Area Ospedale civile SS. Giacomo e Cristoforo"	49	11.3. Regole per l'intervento nell'ambito 5c	58
5. Analisi del patrimonio edilizio esistente	49	11.4. Regole per l'intervento nell'ambito 5d	58
6. Definizione degli Ambiti di Recupero e Riqualificazione	50	11.5. Regole per l'intervento nell'ambito 5e	58
7. Disciplina specifica dell'ambito di recupero e riqualificazione n.1.....	53	III) SCHEDA NORMA SPECIFICA PER L'AREA b) Sede territoriale diversi uffici, ex ufficio sanitario, via Democrazia.....	59
7.1. Prescrizioni per l'intervento	53	12. Disciplina specifica dell'ambito di recupero e riqualificazione.....	59
7.2. Modalità di attuazione.....	53	12.1 Prescrizioni per l'intervento	59
7.3. Prescrizioni ai fini della sostenibilità paesaggistico-ambientale.....	54	12.2. Prescrizioni ai fini della sostenibilità paesaggistico-ambientale.....	59
8. Disciplina specifica dell'ambito di recupero e riqualificazione n.2.....	55	IV) SCHEDA NORMA SPECIFICA PER L'AREA c) Sede territoriale uffici amministrativi, via Alberica.....	60
8.1. Prescrizioni per l'intervento	55	13. Disciplina specifica dell'ambito di recupero e riqualificazione.....	60
8.2. Modalità di attuazione.....	55	13.1. Prescrizioni per l'intervento	60
8.3. Prescrizioni ai fini della sostenibilità paesaggistico-ambientale.....	55	13.2 Prescrizioni ai fini della sostenibilità paesaggistico-ambientale.....	60

AREC.4.09 - OSPEDALE SS. GIACOMO E CRISTOFORO E SEDI TERRITORIALI



AREC.4.09 - OSPEDALE SS. GIACOMO E CRISTOFORO E SEDI TERRITORIALI



I) GENERALITA'

1. Contenuti dell'ambito di recupero

1. L'ambito di recupero AREC.4.09 finalizzato al recupero e alla valorizzazione dell'area e degli immobili dell'Ospedale "SS. Giacomo e Cristoforo" e delle strutture territoriali complementari localizzate nel Comune di Massa è stato predisposto in attuazione a quanto previsto dall'Accordo di Programma approvato con DPGR n. 466 del 9/06/2014 e sottoscritto da:

- Regione Toscana,
- Provincia di Massa e Carrara,
- Comuni di Massa e di Carrara,
- Azienda USL1,
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana,
- Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana,
- Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio e per il Patrimonio Storico Artistico e Etnoantropologico delle Province di Lucca e di Massa Carrara.

2. Sono oggetto dell'ambito:

- a. la definizione delle aree di trasformazione urbana e degli interventi infrastrutturali previsti all'interno dei confini dell'ambito;
- b. la predisposizione di una specifica disciplina funzionale all'attuazione degli interventi.

2. Arene di intervento

1. Le aree incluse nell'ambito sono:

- a. Area Ospedale civile SS. Giacomo e Cristoforo
- b. Sede territoriale diversi uffici, ex ufficio sanitario, via Democrazia
- c. Sede territoriale uffici amministrativi, via Alberica.

3. Modalità di attuazione

1. Per l'area dell'ex Ospedale SS. Giacomo e Cristoforo è prevista l'attuazione mediante piano attuativo; per le sedi territoriali mediante progetto unitario convenzionato, con le specifiche indicate nei singoli ambiti.

2. Per l'articolazione degli spazi pubblici e dei percorsi pedonali e l'ubicazione dei parcheggi si dovrà tener conto nell'elaborazione delle indicazioni presenti nell'allegata tavola "Planivolumetria di progetto", prescrittiva limitatamente all'impianto generale.

3. Nell'eventualità che in fase attuativa fosse necessario modificare le previsioni dei singoli ambiti, oltre quanto previsto ai punti successivi, è sempre possibile ricorrere al piano attuativo con contestuale variante al RU.

4. Le previsioni di cui ai precedenti punti 1 e 2 ed i conseguenti vincoli preordinati all'espropriazione perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza di cinque anni dall'approvazione del RU non siano state stipulate le convenzioni, ovvero i soggetti interessati non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune, ovvero - dove previsto - non sia stato approvato il piano attuativo. In tal caso nelle aree in oggetto si applicano le disposizioni dell'art. 105 della LR 65/2014.

5. La progettazione esecutiva degli interventi dovrà garantire il perseguitamento dei obiettivi di sostenibilità ambientale di cui al punto 4.5. *Sostenibilità ambientale e misure di mitigazione e prescrizioni paesaggistico e/o tipologiche.*

6. Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere redatta una relazione che illustri:

- le modalità di demolizione del monoblocco ospedaliero comprendendo anche le motivazioni che hanno portato l'Azienda esecutrice dei lavori a scegliere quella specifica modalità di demolizione;
- le eventuali misure adottate per mettere in sicurezza gli edifici posti in prossimità dello stesso, con particolare riferimento agli edifici vincolati dal D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- le modalità di gestione dei rifiuti prodotti dalla demolizione degli edifici (deposito temporaneo, trasporto, recupero, conferimento in discarica, ecc.) nel rispetto della normativa vigente in materia.

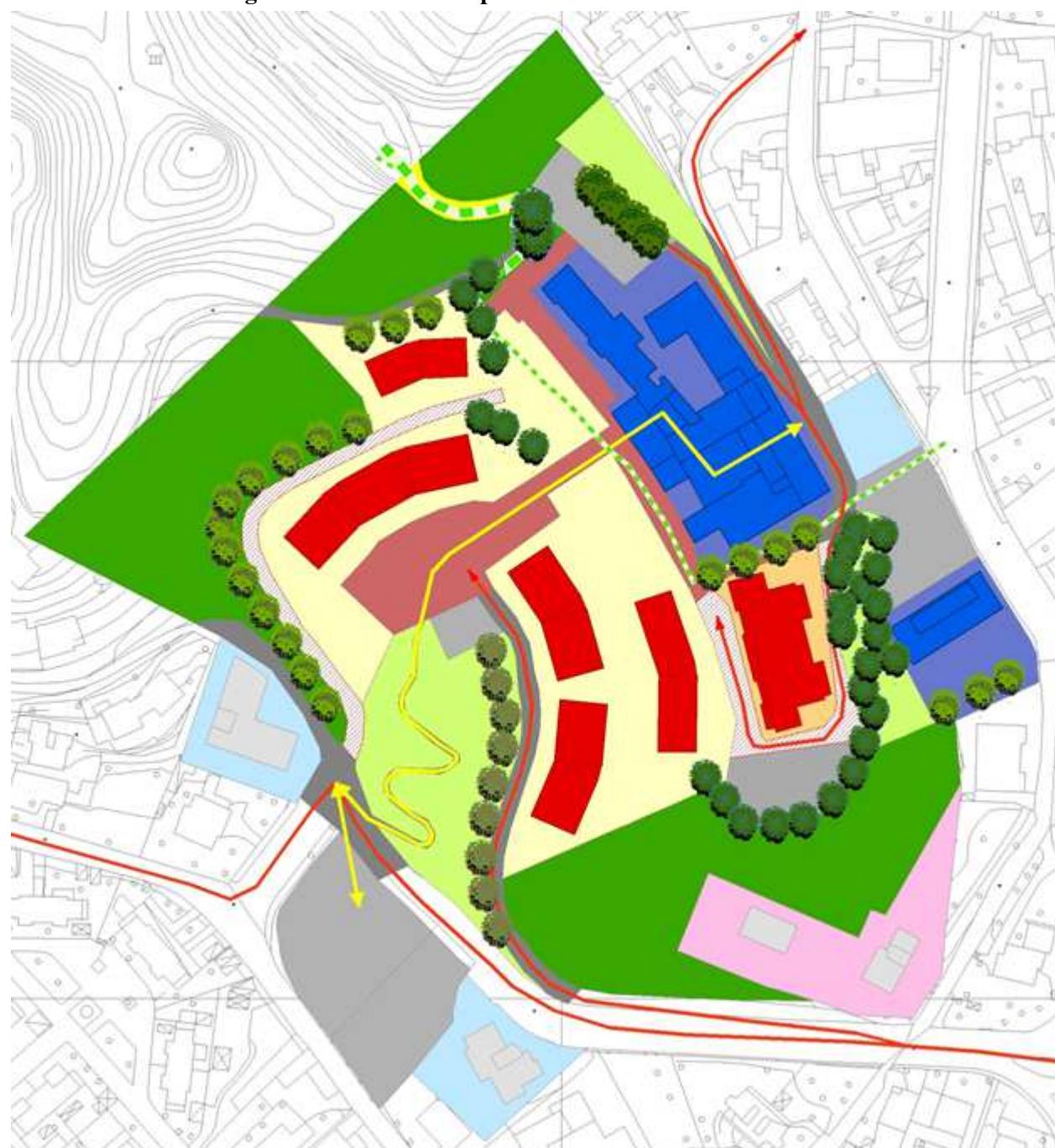
7. In fase di cantiere dovranno essere applicati i seguenti accorgimenti:

- minimizzare le emissioni inquinanti così da non incidere negativamente su utenti ed abitanti nei pressi dell'intervento.

- contenere le emissioni acustiche anche attraverso l'individuazione di specifici accorgimenti (barriere isolanti/fono – assorbenti, esecuzione in tempi differenti delle operazioni di cantiere più gravose in termini di emissione del rumore, ecc.)
- contenere le emissioni pulverulente (delimitazione delle aree esterne del cantiere con adeguati sistemi di contenimento/barriera verticali delle polveri, bagnatura dei materiali movimentati, lavaggio delle ruote dei mezzi in uscita, ecc)
- Verificare la presenza di amianto e di materiali e fluidi non ancora smaltiti dalle ditte specializzate attualmente operanti per l'ASL1, da gestire secondo la normativa vigente.
- Introdurre misure per la riduzione dei disagi, per l'incremento della sicurezza e per la tutela della salute degli utenti dell'area.

8. Dovrà essere attuato un piano di monitoraggio dell'attuazione degli interventi.

4. Prescrizioni di carattere generale dell'area "Ospedale SS. Giacomo e Cristoforo"



4.1. Prescrizioni relative alla realizzazione del nuovo percorso territoriale

1. Verrà realizzato un nuovo percorso pedonale che collegherà il Parco del Monte di Pasta e il centro cittadino, passando dalla terrazza panoramica/belvedere di nuova realizzazione e dalla nuova area destinata a parcheggio, come indicato nello schema sopra riportato.
2. L'individuazione del percorso è vincolante ai fini realizzativi.
3. E' ammessa una differenza della sua collocazione rispetto allo schema sopra riportato, a seconda della soluzione progettuale che verrà adottata in fase esecutiva: resta però prescrittivo il collegamento dal Parco fino alla via Aurelia, passando dalla terrazza panoramica/belvedere.
4. La larghezza del percorso non dovrà essere inferiore di 2 metri.
5. E' ammesso l'ampliamento della terrazza panoramica al fine di organizzare meglio le funzioni di sosta e passaggio.

4.2. Prescrizioni relative alla realizzazione del nuovo percorso pedonale

1. Verrà realizzato un nuovo percorso pedonale che collegherà il parcheggio meridionale con il nucleo antico dell'ospedale, attraversando tutta l'area di variante in senso trasversale, uscendo verso il centro cittadino. Indipendentemente dalla tempistica della realizzazione degli ambiti devono essere garantite le condizioni per la realizzazione dei percorsi sopra descritti. Le relative convenzioni dovranno prevedere specifici accorgimenti per garantire tali prescrizioni.

4.3. Prescrizioni relative alla realizzazione del nuovo accesso al Parco del Monte di Pasta

1. Verrà realizzato un nuovo accesso pedonale al Parco del Monte di Pasta dall'area già destinata a parcheggio, come indicato nello schema sopra riportato.
2. L'individuazione dell'accesso è vincolante ai fini realizzativi.
3. E' ammessa una differenza della sua collocazione rispetto allo schema sopra riportato, a seconda dell'andamento morfologico del terreno.
4. Il collegamento con il Monte di Pasta, intervenendo su aree private, costituisce vincolo preordinato all'esproprio, pertanto in fase attuativa, saranno attivate tutte le procedure relative.

4.4. Prescrizioni di carattere generale- quantitativo

1. Nel caso che da un esatto rilievo dei luoghi risultino lievi incongruità dei dati superficiali rispetto a quelli inseriti nelle tabelle, prevalgono i dati reali, senza necessità di variante.

4.5 Criticità

L'ambito è situato in una zona ad alta visibilità. Parte dell'area destinata a VPp ricade in un'area vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera g) - I territori coperti da foreste e da boschi.

L'AREC 4.09 è sita nelle immediate vicinanze di un Bene architettonico tutelato ai sensi della Parte II del D. Lgs. 42/2004

Presenza di alberi a medio/alto fusto

4.5. Sostenibilità ambientale e misure di mitigazione e prescrizioni paesaggistico e/o tipologiche

L'intervento costituisce l'occasione per recuperare i volumi dell'ex-ospedale, siti in posizione dominante rispetto al contesto circostante, pertanto dovranno essere curati la qualità abitativa, la qualità estetico-morfologica e gli impatti visivi. In sede di piano attuativo dovrà essere prodotto uno specifico elaborato che sviluppi approfondite indagini sull'inserimento paesaggistico del nuovo complesso edilizio; si richiede che tale elaborato detti le regole insediative sia urbanistiche che edilizie affinché vengano soddisfatti i requisiti di buon inserimento nel contesto, buone soluzioni per la percezione visiva, corretto inserimento paesaggistico. Tale elaborato dovrà altresì dimostrare che la scelta progettuale proposta sia la migliore per gli effetti di inserimento nel paesaggio, illustrando l'approccio progettuale scelto e, se necessario, le alternative, in modo da consentire la comprensione dei criteri progettuali seguiti. La progettazione esecutiva degli interventi dovrà rispettare le seguenti prescrizioni paesaggistico-ambientali:

- salvaguardare le alberature a medio/alto fusto anche ricollocandole all'interno dell'ambito.
- basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana;
- posizionare i corpi di fabbrica in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione dei vani interni che per l'utilizzo fotovoltaico.

- adottare misure finalizzate al miglioramento dell'efficienza energetica, alla razionalizzazione dei consumi, all'impiego di fonti rinnovabili di energia, alla riqualificazione energetica degli edifici non demoliti (a titolo esemplificativo impianti tecnologici, coperture, infissi, impianti di produzione dell'energia, murature, rivestimenti ed intonaci, ecc).
- adottare misure per il contenimento dei consumi idrici quali, ad esempio, sistemi per il recupero delle acque meteoriche che potranno essere riutilizzate per l'annaffiatura delle aree verdi pubbliche o private, lavaggio delle aree pavimentate, alimentazione delle cassette di scarico dei w.c. ecc.
- predisporre, per l'area a) "Area Ospedale civile SS. Giacomo e Cristoforo" oggetto di accordo un progetto del verde che attestи la coerenza con il contesto vegetazionale e paesaggistico dell'area ed in particolare con il Monte di Pasta. Il progetto dovrà tener conto della conformazione del sito e della specificità del luogo e dovrà essere volto a ricreare, per quanto compatibile, l'ambiente originario ed il declivio di collina nel rispetto dei valori storico – culturali presenti. La scelta delle specie di nuovo impianto dovrà orientarsi prevalentemente su quelle autoctone e dovrà fare riferimento al "Regolamento del patrimonio verde pubblico e privato" del comune di Massa. La progettazione del sistema del verde dovrà essere finalizzata a conseguire non solo le funzioni più ampiamente riconosciute (sociali, ricreative, paesaggistiche, etc.) ma anche quelle a valenza igienico - sanitaria, quali il contenimento dell'inquinamento atmosferico ed acustico, la regolazione delle condizioni termiche del suolo e degli spazi aperti e l'agevolazione della pratica dell'attività fisica e sportiva;
- predisporre misure e/o opere per la riqualificazione paesaggistico – ambientale dell'area a) "Area Ospedale civile SS. Giacomo e Cristoforo" oggetto di accordo e l'inserimento di edifici, percorsi, piazze ed infrastrutture nel contesto;
- provvedere all'installazione di sistemi di illuminazione pubblica dotati di corpi illuminanti totalmente schermati (full cut – off) che garantiscono assenza di dispersione luminosa verso l'alto;
- prediligere nelle zone a parcheggio, piazzali, cortili e viali di accesso materiali di tipo drenante e assorbente;
- prevedere per gli interventi di nuova viabilità adeguate modalità di raccolta e gestione delle acque meteoriche;
- verificare la necessità del trattamento di sedimentazione e disoleazione per le acque di prima pioggia provenienti dai parcheggi di superficie;
- disporre che lo scarico delle acque sia subordinato al rispetto delle modalità e limitazioni indicate dall'Ente Gestore degli stessi
- prevedere impianti di fognatura di tipo separato;
- verificare la necessità di opere per lo stoccaggio provvisorio e rilascio controllato dei volumi di acqua sottratti all'infiltrazione naturale dovuti alle eventuali nuove impermeabilizzazioni del suolo;
- predisporre per l'area a) "Area Ospedale civile SS. Giacomo e Cristoforo" oggetto di accordo un'indagine ambientale preliminare per verificare la presenza di siti inquinati. Qualora venisse accertata la contaminazione dell'area, gli interventi di bonifica e ripristino ambientale del Sito dovranno avvenire nel rispetto del Titolo V della Parte Quarta del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.

II) SCHEDA NORMA SPECIFICA PER L'AREA a) "Area Ospedale civile SS. Giacomo e Cristoforo"

5. Analisi del patrimonio edilizio esistente

La disciplina di recupero del patrimonio edilizio esistente è trattata all'interno dei singoli ambiti di recupero e riqualificazione come definiti al punto successivo.



I corpi di fabbrica individuati di colore giallo sono soggetti a demolizione



Per i corpi di fabbrica individuati in cartografia di colore arancione è ammessa la possibilità di demolizione



I corpi di fabbrica individuati in cartografia di colore rosa sono soggetti a ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso.



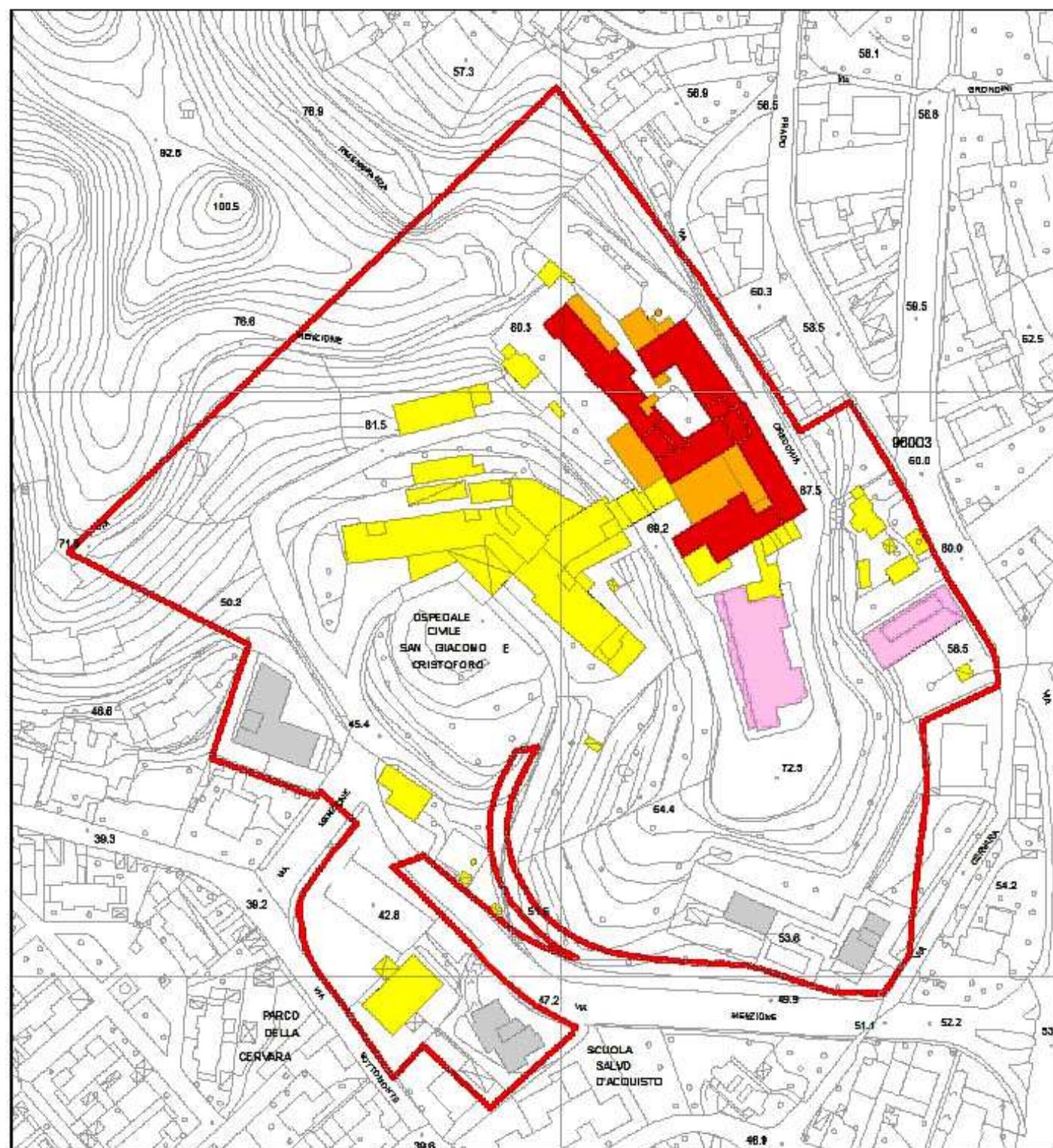
I corpi di fabbrica individuati in cartografia di colore rosso sono vincolati ai sensi dell'art.10, comma 1 del D.Lgs 42/2004 e sono soggetti a restauro e risanamento conservativo e cambio di destinazione d'uso.



I corpi di fabbrica individuati in cartografia di colore grigio sono soggetti a ristrutturazione.

Nella cartografia a seguire viene analizzato il patrimonio edilizio esistente che ricade all'interno dell'area "Ospedale civile SS. Giacomo e Cristoforo":

Analisi del patrimonio edilizio esistente



Analisi del patrimonio edilizio esistente

	Edifici da demolire
	Edifici con possibilità di demolizione
	Edifici sottoposti a ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso
	Edifici sottoposti a restauro e risanamento conservativo e cambio di destinazione d'uso
	Edifici per cui è ammessa la ristrutturazione

6. Definizione degli Ambiti di Recupero e Riqualificazione

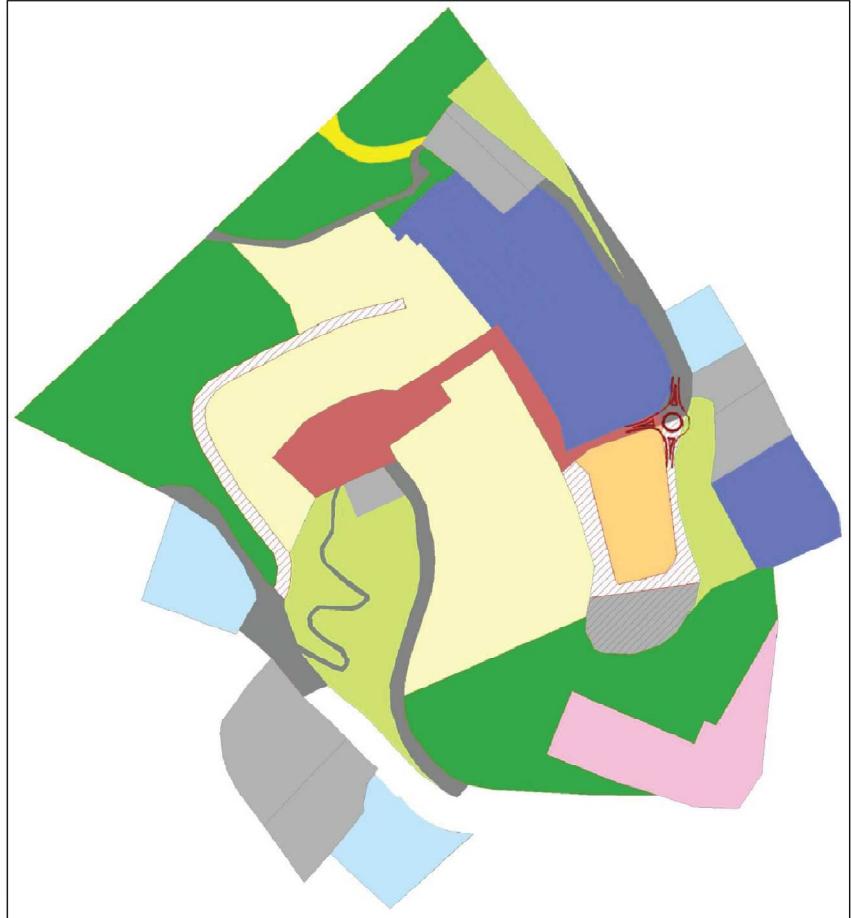
1. L'area in oggetto è suddivisa in AMBITI di RECUPERO e RIQUALIFICAZIONE come individuati nella cartografia seguente e sono così definiti:

	Ambito n.1_ Ambito di demolizioni e riqualificazione
	Ambito n.2_ Ambito conservativo per attrezzature di interesse comune e per servizi
	 2 a Sub-Ambito 2a – per funzioni prevalentemente direzionali
	 2 b Sub-Ambito 2b – Prevalentemente per attrezzature di interesse comune
	Ambito n.3_ Ambito del riuso ai fini residenziali
	Ambito n.4_ Ambito del riuso per attrezzature di interesse comune
	Ambito n.5_ Ambito della connettività urbana
	 5 a Sub-Ambito 5a_ Area di funzioni pubbliche: sede dell'INPS
	 5 b Sub-Ambito 5b_ Area di funzioni pubbliche: residenza assistita per anziani
	 5 c Sub-Ambito 5c_ Tessuto residenziale con tipologie edilizie eterogenee isolate nel lotto di pertinenza
	 5 d Sub-Ambito 5d_ Area di funzioni pubbliche, sociali e ricreative
	 5 e Sub-Ambito 5e_ Aree a verde di tutela ambientale

Ambiti di recupero e riqualificazione



Quantificazione delle superfici nell'area di intervento a) "Area Ospedale civile SS. Giacomo e Cristoforo"



Schema con ingombro indicativo dei nuovi fabbricati



Disciplina dei suoli

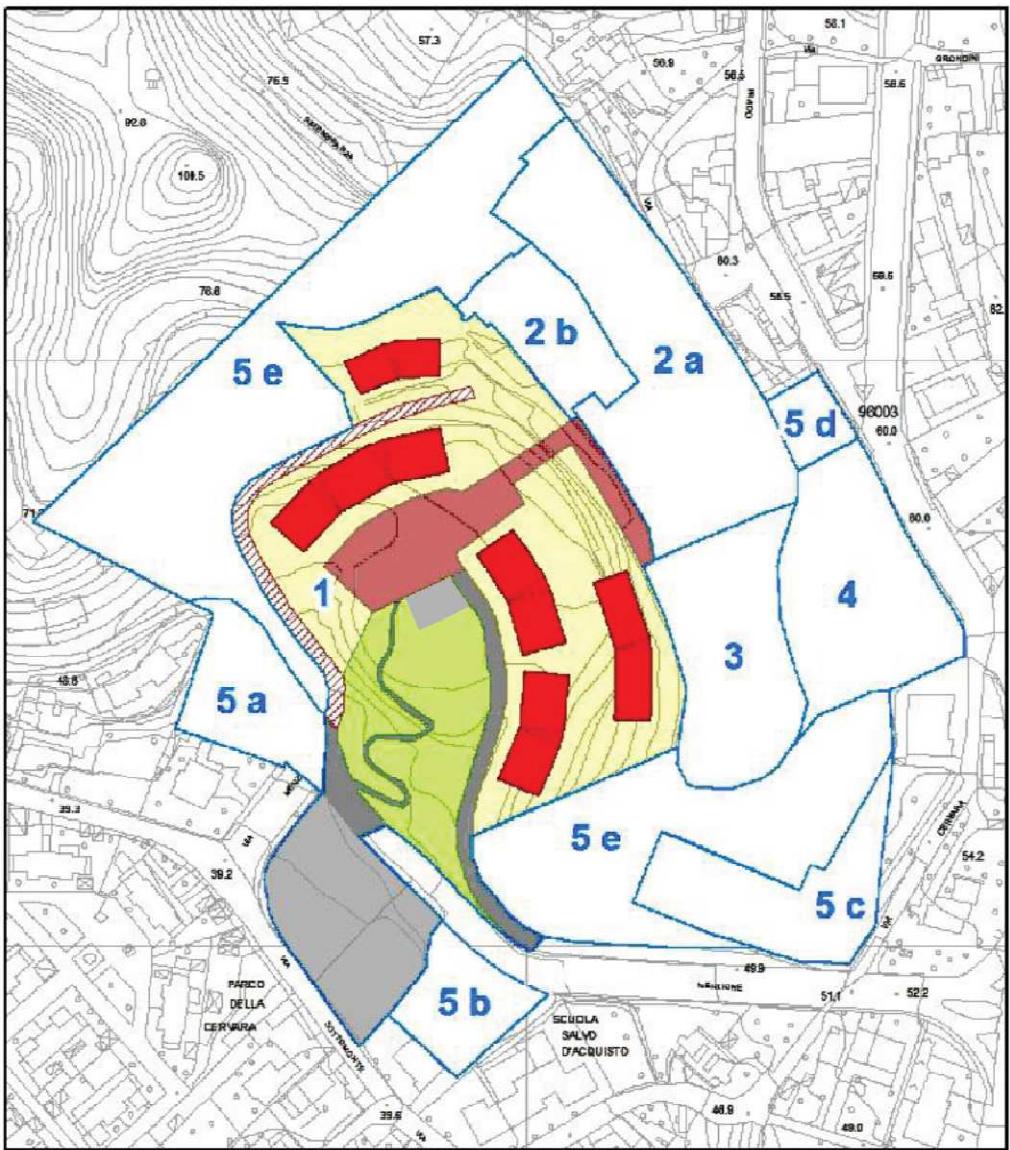
Parcheggi pubblici	Aree di concentrazione della capacità edificatoria residenziale
Verde pubblico attrezzato	Aree di riuso del patrimonio edilizio esistente per funzioni residenziali
Spazio pubblico di centralità urbana	Aree di riuso del patrimonio edilizio esistente per funzioni direzionale/commerciale e servizi
Aree a verde di tutela ambientale	Tessuto residenziale con tipologie edilizie eterogenee isolate nel lotto di pertinenza
Viabilità pubblica	Aree di funzioni pubbliche esistenti
Viabilità privata	Parcheggio privato di pertinenza alla residenza
Nuovo accesso al parco del Monte di Pasta	

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	59.410
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ	5.124
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	MQ	5.740
SPAZIO PUBBLICO DI CENTRALITA' URBANA	MQ	2.180
AREE A VERDE DI TUTELA AMBIENTALE	MQ	14.710
VIABILITA' PUBBLICA	MQ	2.560
VIABILITA' PRIVATA	MQ	1.970 La quantità non è vincolante
NUOVO ACCESSO AL PARCO DEL MONTE DI PASTA	-	Da definire in ambito di progettazione esecutiva
AREE DI CONCENTRAZIONE DELLA CAPACITA'	MQ	11.825

EDIFICATORIA RESIDENZIALE		
AREE DI RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	MQ	6.900
AREE DI RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER FUNZIONI RESIDENZIALI	MQ	1.680
AREA DI FUNZIONI PUBBLICHE ESISTENTI	MQ	3.530
TESSUTO RESIDENZIALE CON TIPOLOGIE EDILIZIE ETEROGENEE ISOLATE NEL LOTTO DI PERTINENZA	MQ	2.600
PARCHEGGIO PRIVATO PERTINENZA RESIDENZA	MQ	855
SUPERFICIE UTILE LORDA RESIDENZIALE 	MQ	12.000* da assegnare secondo le singole aree di riqualificazione
SUPERFICIE UTILE LORDA DIREZIONALE/COMMERCIALE/SERVIZI 	MQ	8.000 da assegnare secondo le singole aree di riqualificazione

*Quota di Ed.Res.Pubblica da sottrarre alla SUL complessiva (mq 12000) pari a mq 4000

7. Disciplina specifica dell'ambito di recupero e riqualificazione n.1



SUPERFICIE AMBITO	MQ	22.475
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ	3.118
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	MQ	3.655
SPAZIO PUBBLICO DI CENTRALITA' URBANA	MQ	2.180
VIABILITA' PUBBLICA	MQ	1.137
AREE DI SUPERFICIE FONDIARIA	MQ	11.825
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	10.000
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA	MQ	4.000
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA	N	4
ALTEZZA MASSIMA	ML	13.5
DESTINAZIONE D'USO di progetto		Residenziale. Sono ammesse al piano terra le attività commerciali, terziarie e artigianali compatibili con la residenza fino ad un massimo di 500 mq di SUL da computare nei 10.000 mq di SUL. Per le attività commerciali tale possibilità è limitata ai soli esercizi di vicinato, come definiti dalla vigente normativa di settore.

7.1. Prescrizioni per l'intervento

- L'attuazione della previsione dovrà avvenire previa demolizione del monoblocco e dei volumi tecnici come precedentemente individuati in cartografia.
- All'interno dell'ambito di recupero e riqualificazione n.1 dovranno essere eseguite direttamente le urbanizzazioni primarie e cedute al Comune assieme al terreno su cui insistono, secondo le modalità previste nell'apposita convenzione e con le seguenti specifiche:
 - Parcheggi pubblici come individuati nello schema, alcuni già attualmente destinati a parcheggio; quello a sud dovrà essere ampliato a seguito della demolizione degli esistenti magazzini dell'ospedale. La collocazione dei parcheggi è vincolante e immodificabile ai fini realizzativi. E' ammessa una differenza della loro superficie nella quantità del 10% di quella indicata in tabella.
 - Le aree a verde pubblico attrezzato devono essere concentrate nella zona sud come indicato in cartografia; lo spazio pubblico di natura urbana dovrà essere disposto in posizione centrale dell'ambito. Il complesso pubblico formato dalle componenti sopradette dovranno essere progettate in fase esecutiva in modo da garantire la visuale prospettica verso sud. Pertanto, pur mantenendo la superficie nella tabella sopraindicata, ammettendo una differenza nella quantità del 10%, la disposizione indicata nello schema non è vincolante ai fini progettuali. La loro modifica planivolumetrica non costituirà variante al RU. Il verde pubblico, oltre ad un percorso pedonale di accesso alla piazza, dovrà garantire l'inserimento di nuove essenze arboree facendo riferimento al "Regolamento del patrimonio verde pubblico e privato" del comune di Massa.
 - Lo spazio pubblico di centralità urbana dovrà essere suddiviso in 3 parti:
 - Piazzetta pubblica centrale di connessione tra pubblico e privato, atta a favorire il godimento panoramico.
 - Collegamento verticale per il superamento della differenza di quota tra la piazzetta pubblica centrale e il nucleo antico dell'ospedale, da realizzare anche con la possibilità di impianti di risalita meccanici.
 - Terrazza panoramica/Belvedere nell'area di connessione tra il percorso pedonale di carattere territoriale (di cui nella parte successiva) e il nucleo antico dell'ospedale, da attrezzare come punto di sosta.
 - L'area di concentrazione della capacità edificatoria residenziale individuata nello schema è variabile planimetricamente purché non sia modificata la sua superficie nella quantità del 10% di quella indicata in tabella. La disposizione dei fabbricati indicata nello schema è indicativa e non vincolante anche se la loro collocazione dovrà favorire la prospettiva panoramica verso il mare e le disposizioni planivolumetriche si dovranno accordare con la morfologia collinare del luogo. Sia nel caso di mantenimento a spazi verdi di carattere privato, sia l'eventuale realizzazione di fabbricati, le aree con maggiore acclività dell'ambito dovranno essere preservate e gli interventi dovranno essere "realizzati in sintonia con la conformazione del sito e la specificità del luogo e dovranno essere volti a ricreare, per quanto possibile, l'ambiente originario ed il declivio della collina nel rispetto dei valori storico-culturali presenti" cfr. art. 125 del Piano Strutturale.
 - I parcheggi di tipo pertinenziale privati da reperire di cui alla L 122/89 potranno essere reperiti all'interno delle aree di pertinenza scoperte. Sono ammessi parcheggi interrati da realizzare preferibilmente a seguito della risagomatura del sito tesa a riprodurre l'ambiente originario.
 - E' ammessa la collocazione al piano terra di attività commerciali, terziarie e artigianali compatibili con la residenza. Per le attività commerciali tale possibilità è limitata ai soli esercizi di vicinato, come definiti dalla vigente normativa di settore. Dovranno essere reperiti i parcheggi minimi, previsti dalla normativa vigente per tali destinazioni.
 - L'individuazione dello schema della viabilità privata rappresenta solo la razionalizzazione della viabilità già esistente. E' ammesso lo spostamento o la creazione di nuova viabilità privata purché essa si armonizzi con la conformazione dei luoghi.
 - Prima del rilascio del titolo edilizio il soggetto attuatore dovrà redigere apposita relazione archeologica in ottemperanza agli artt. 95 e 96 del Codice degli Appalti.
 - Prima del rilascio del titolo edilizio ed in sede di progetto definitivo dovrà essere redatto un piano di demolizioni.

7.2. Modalità di attuazione

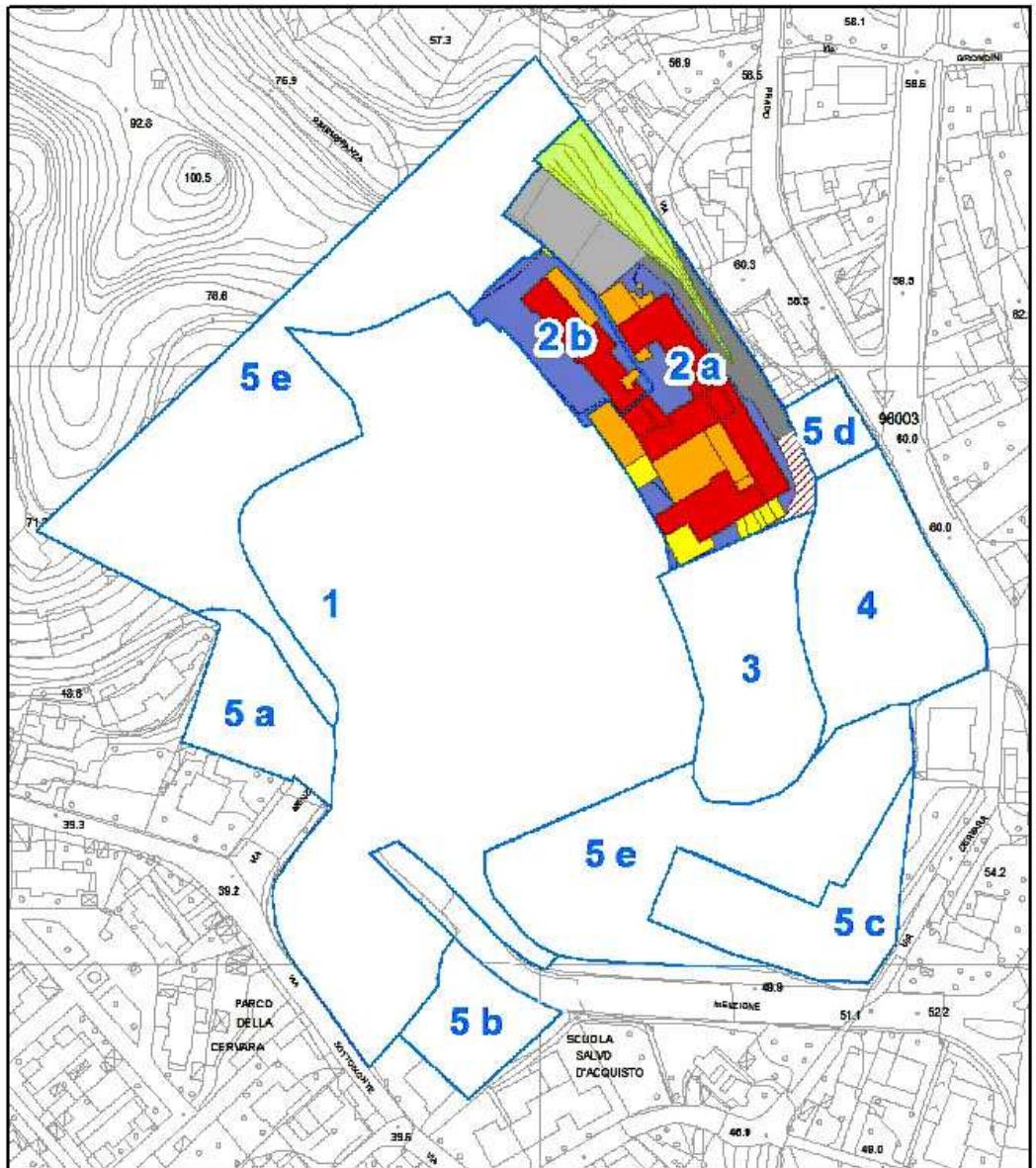
- La realizzazione dei nuovi edifici residenziali verrà attuata tramite piano attuativo con le seguenti specifiche:
 - nel caso la realizzazione dell'intervento avvenga in un'unica fase dovrà essere presentato il progetto nel suo insieme con il progetto esecutivo delle relative opere pubbliche da realizzare;

- b) è ammessa la suddivisibilità dell'intervento in lotti funzionali da attuare con singoli permessi per costruire purché il primo progetto venga presentato contestualmente al progetto di insieme dell'intero intervento da realizzare;
- c) nel caso di suddivisione in lotti funzionali deve essere comunque prevista, contestualmente al primo progetto la realizzazione di tutte le opere pubbliche presunte nel loro insieme. Le singole convenzioni stabiliranno i tempi per la realizzazione di tali opere.

7.3. Prescrizioni ai fini della sostenibilità paesaggistico-ambientale

1. Dovranno essere rispettate le misure per la sostenibilità paesaggistico-ambientale di cui al punto 4.5 per le parti compatibili con le tipologie di intervento ammesse.
2. Compatibilmente con i vincoli di natura artistica e architettonica e le esigenze impiantistiche legate a sistemi di produzione di energia da fonti alternative, per le coperture degli edifici di nuova realizzazione in previsione nella zona sud-est è prescritta la realizzazione di tetti verdi allo scopo di ridurre gli effetti ambientali estivi dovuti all'insolazione sulle superfici orizzontali e di mitigare l'impatto delle coperture nel paesaggio. Per gli edifici posizionati a Nord è comunque consigliabile l'adozione di coperture verdi.
3. In presenza di impianti solari, fotovoltaici o di altra natura, che occupino una superficie inferiore al 50% della copertura è obbligatoria la realizzazione di tetti verdi in combinazione con gli impianti stessi compatibilmente con quanto indicato al punto precedente. In tali casi deve essere garantito l'accesso per le manutenzioni.
4. Gli interventi di cui ai punti precedenti devono essere eseguiti in conformità alla normativa UNI 11235 *"Istruzioni per la progettazione, l'esecuzione, il controllo e la manutenzione di coperture verdi"* emanata nel maggio 2007. E' consigliato l'inverdimento pensile intensivo per gli spazi fruibili realizzati sulle coperture dei fabbricati, che dovranno avere caratteristiche estetiche e d'uso rispondenti alla funzione degli ambienti interni di pertinenza, e a verde estensivo per le superfici non praticabili.
5. Per il parcheggio è prevista una dotazione minima di alberature di un albero ogni 5 posti auto.

8. Disciplina specifica dell'ambito di recupero e riqualificazione n.2



SUPERFICIE AMBITO(2a+2b)	MQ	8.006
PARCHEGGI PUBBLICI (in sub-ambito 2a)	MQ	920
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (in sub-ambito 2a)	MQ	906
VIABILITA' PUBBLICA (in sub-ambito 2a)	MQ	623
SUPERFICIE UTILE LORDA(*) (in sub-ambito 2a)	MQ	esistente
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA(*) (in sub-ambito 2a)	MQ	esistente
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA (in sub-ambito 2a)	N	esistente
ALTEZZA MASSIMA (*) (in sub-ambito 2a)	ML	esistente
DESTINAZIONE D'USO di progetto (in sub-ambito 2a)		Direzionale/commerciale/servizi alla persona/attrezzature di interesse comune
SUPERFICIE UTILE LORDA (in sub-ambito 2b)	MQ	esistente
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA (in sub-ambito 2b)	MQ	esistente
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA (in sub-ambito 2b)	N	esistente
ALTEZZA MASSIMA (in sub-ambito 2b)	ML	esistente
DESTINAZIONE D'USO di progetto (in sub-ambito 2b)		Attrezzature di interesse comune

8.1. Prescrizioni per l'intervento

- Per qualsiasi intervento sui volumi di colore rosso individuati nello schema di riferimento, vincolati ai sensi dell'art.10, comma 1 del D.Lgs 42/2004, risulta necessaria l'autorizzazione della Soprintendenza dei Beni Culturali e Ambientali. Gli interventi ammessi sono la ristrutturazione edilizia senza modifiche volumetriche di superficie e rilevanti alterazioni strutturali. Sono ammesse le opere che comportano anche la riorganizzazione funzionale dell'edificio, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio. Potranno altresì essere effettuati interventi sugli elementi strutturali comportanti soltanto alterazioni non sostanziali del funzionamento statico dell'edificio, cioè interventi che non modifichino la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni, se non in porzioni limitate del fabbricato.
- I volumi di colore arancione individuati nello schema di riferimento sono superfetazioni ai corpi di fabbrica originari e vincolati ai sensi dell'art.10, comma 1 del D.Lgs 42/2004. Per tali volumi è ammessa la possibilità di demolizione. La demolizione e la conseguente sistemazione delle facciate delle parti vincolate in adiacenza a quelli demoliti, devono essere eseguiti con un unico progetto che deve essere sottoposto ad autorizzazione da parte della Soprintendenza. Qualora si facessero esclusivamente interventi interni a tali volumi non risulta necessario alcun tipo di autorizzazione o parere da parte della Soprintendenza. Qualora si realizzino interventi sull'involucro esterno di tali volumi è obbligatorio il parere consultivo da parte della Soprintendenza. Qualora si realizzino interventi come installazioni di opere ornamentali o insegne pubblicitarie all'interno dell'ambito di recupero n. 2, ovvero su aree prossime ai beni vincolati ai sensi dell'art.10, comma 1 del D.Lgs 42/2004, è obbligatorio il parere consultivo da parte della Soprintendenza.
- I volumi di colore giallo individuati nello schema di riferimento sono soggetti a demolizione. La loro demolizione è vincolante ai fini realizzativi.
- All'interno dell'ambito di recupero e riqualificazione n.2 dovranno essere eseguite direttamente le urbanizzazioni primarie e cedute al Comune assieme al terreno su cui insistono, secondo le modalità previste nell'apposita convenzione e con le seguenti specifiche:
 - parcheggio pubblico individuato a nord dell'area, già attualmente destinato a parcheggio; dovrà essere risistemato a seguito dell'eventuale demolizione degli esistenti corpi di fabbrica. E' ammessa una differenza della sua superficie nella quantità del 10% di quella indicata in tabella in caso di miglioramento ambientale e di arredo urbano.

5. La viabilità pubblica già attualmente esistente dovrà essere mantenuta per garantire il raggiungimento del parcheggio pubblico e del nuovo accesso al Parco del Monte di Pasta in previsione.

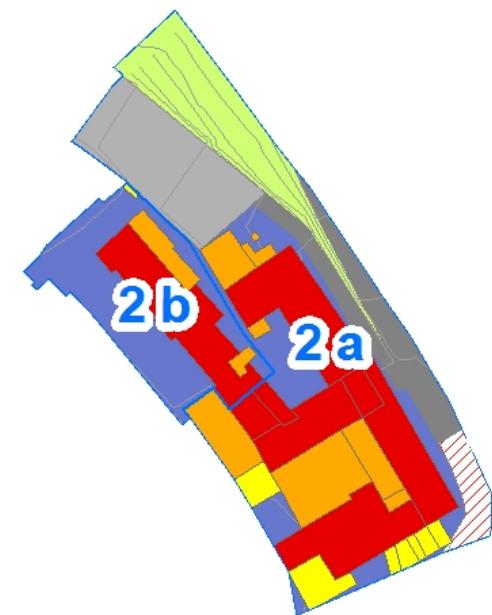
8.2. Modalità di attuazione

- Per i due sub-ambiti, la cui individuazione planimetrica sopra riportata è indicativa, sono ammessi interventi funzionalmente e temporalmente separati in relazione alle diverse proprietà. La realizzazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente verrà attuata tramite intervento diretto con progetto unitario convenzionato con le seguenti specifiche:

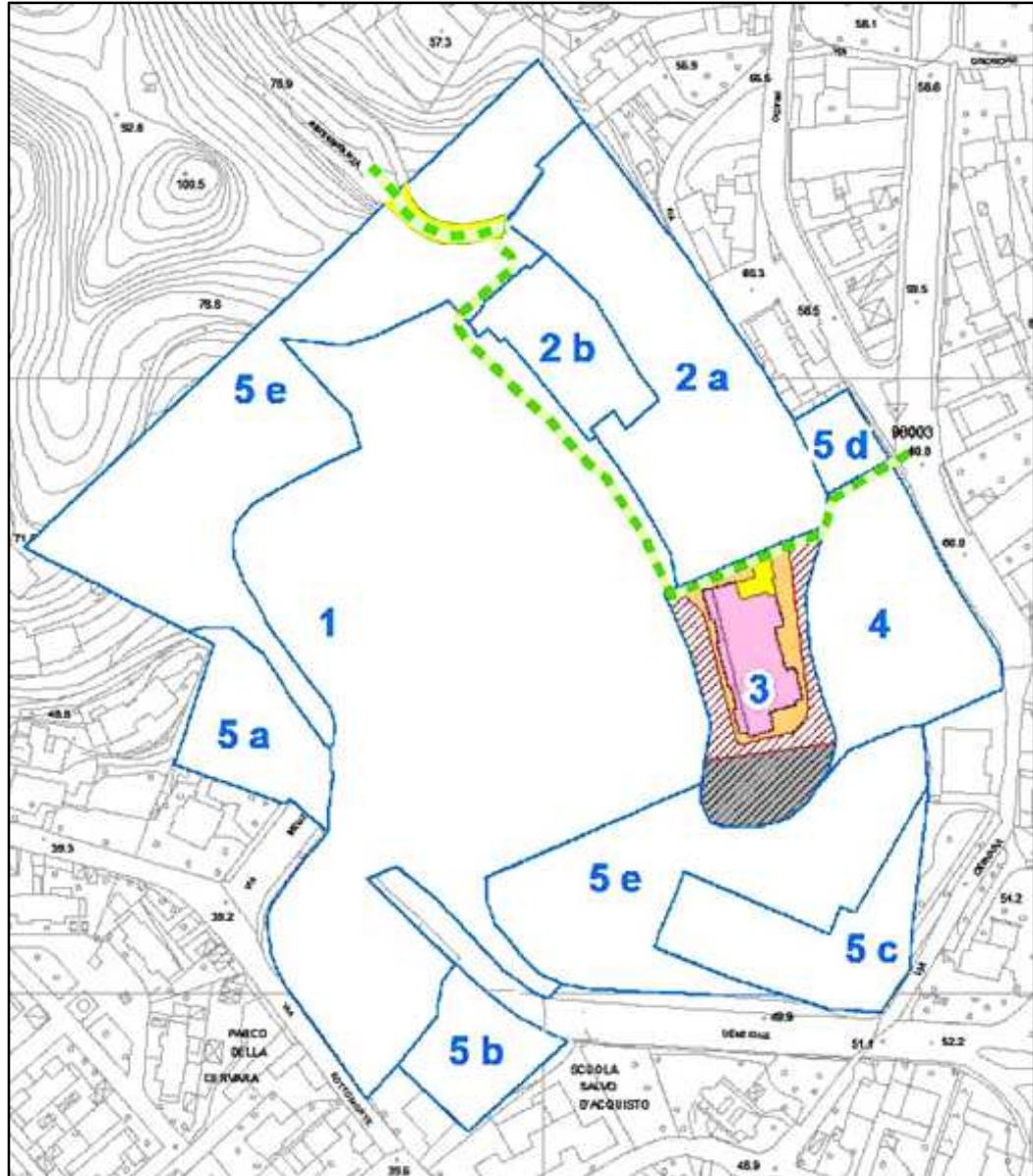
- a) Nel caso la realizzazione avvenga con un unico progetto unitario convenzionato verrà presentato il progetto nel suo insieme con il progetto esecutivo delle relative opere pubbliche da realizzare.
- b) Nel caso la realizzazione avvenga con più progetto unitario convenzionato, contestualmente alla presentazione del primo progetto unitario convenzionato, deve essere prevista la realizzazione di tutte le opere pubbliche presunte nel loro insieme. Le singole convenzioni stabiliranno i tempi per la realizzazione di tali opere.

8.3. Prescrizioni ai fini della sostenibilità paesaggistico-ambientale

- Dovranno essere rispettate le misure per la sostenibilità paesaggistico-ambientale di cui al punto 4.5 per le parti compatibili con le tipologie di intervento ammesse.



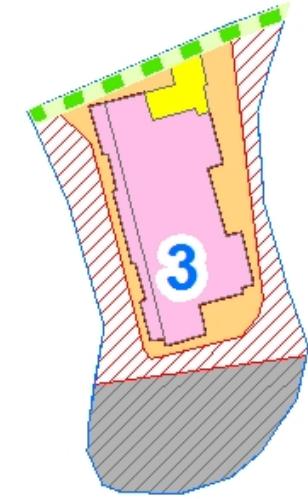
9. Disciplina specifica dell'ambito di recupero e riqualificazione n.3



SUPERFICIE AMBITO	MQ	3.480
VIABILITA' PRIVATA	MQ	1.000
Parcheggi privati	MQ	855
AREE DI RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER FUNZIONI RESIDENZIALI	MQ	1.680
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	2.000
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA	MQ	esistente
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA	N	esistente
ALTEZZA MASSIMA	ML	esistente
DESTINAZIONE D'USO di progetto		Residenziale

9.1. Prescrizioni per l'intervento

- I volumi di colore giallo individuati nello schema di riferimento sono soggetti a demolizione. La loro demolizione è vincolante ai fini realizzativi e la SUL corrispondente non è recuperabile ai fini realizzativi.
- I volumi di colore rosa individuati nello schema di riferimento sono soggetti a ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali. Le opere ammesse comportano anche la riorganizzazione funzionale dell'edificio, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, fermi restando i caratteri architettonici e decorativi: dovranno infatti essere tutelati i prospetti esistenti dei fronti principali. Sono ammesse anche modifiche significative degli elementi strutturali senza, però, che si determini lo svuotamento dell'involucro edilizio e/o aumento del numero dei piani.
- Nel caso che da un esatto rilievo dei luoghi risultino lievi incongruità dei dati superficiali rispetto a quelli inseriti nella tabella, prevalgono i dati reali, senza necessità di variante.
- I parcheggi di tipo pertinenziale privati da reperire di cui alla L. n.122/89 dovranno essere reperiti all'interno dell'area individuata di colore grigio, già attualmente destinata a parcheggio. E' ammesso il discostamento della sua superficie nella quantità del 5% di quella indicata in tabella.
- All'interno dell'ambito di recupero e riqualificazione n.3 dovranno essere eseguite direttamente le urbanizzazioni primarie e cedute al Comune assieme al terreno su cui insistono, secondo le modalità previste nell'apposita convenzione e con le seguenti specifiche:
 - perciso territoriale individuato a nord dell'area, da realizzare dopo la demolizione dei volumi gialli come sopra indicato.



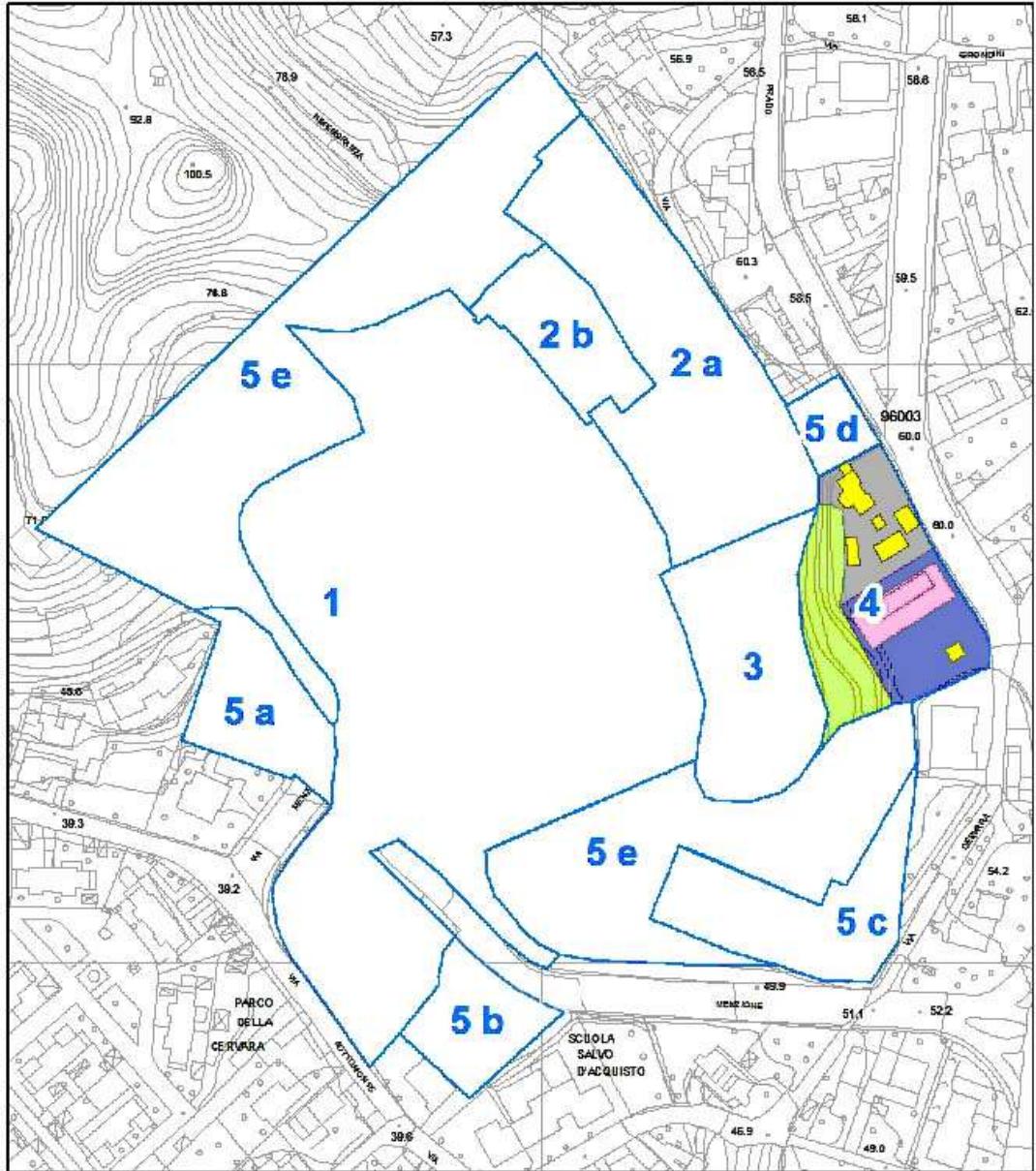
9.2. Modalità di attuazione

- La realizzazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente verrà attuata tramite intervento diretto con progetto unitario convenzionato nel quale verranno determinati anche i termini progettuali per la realizzazione del percorso progettuale di valenza territoriale.

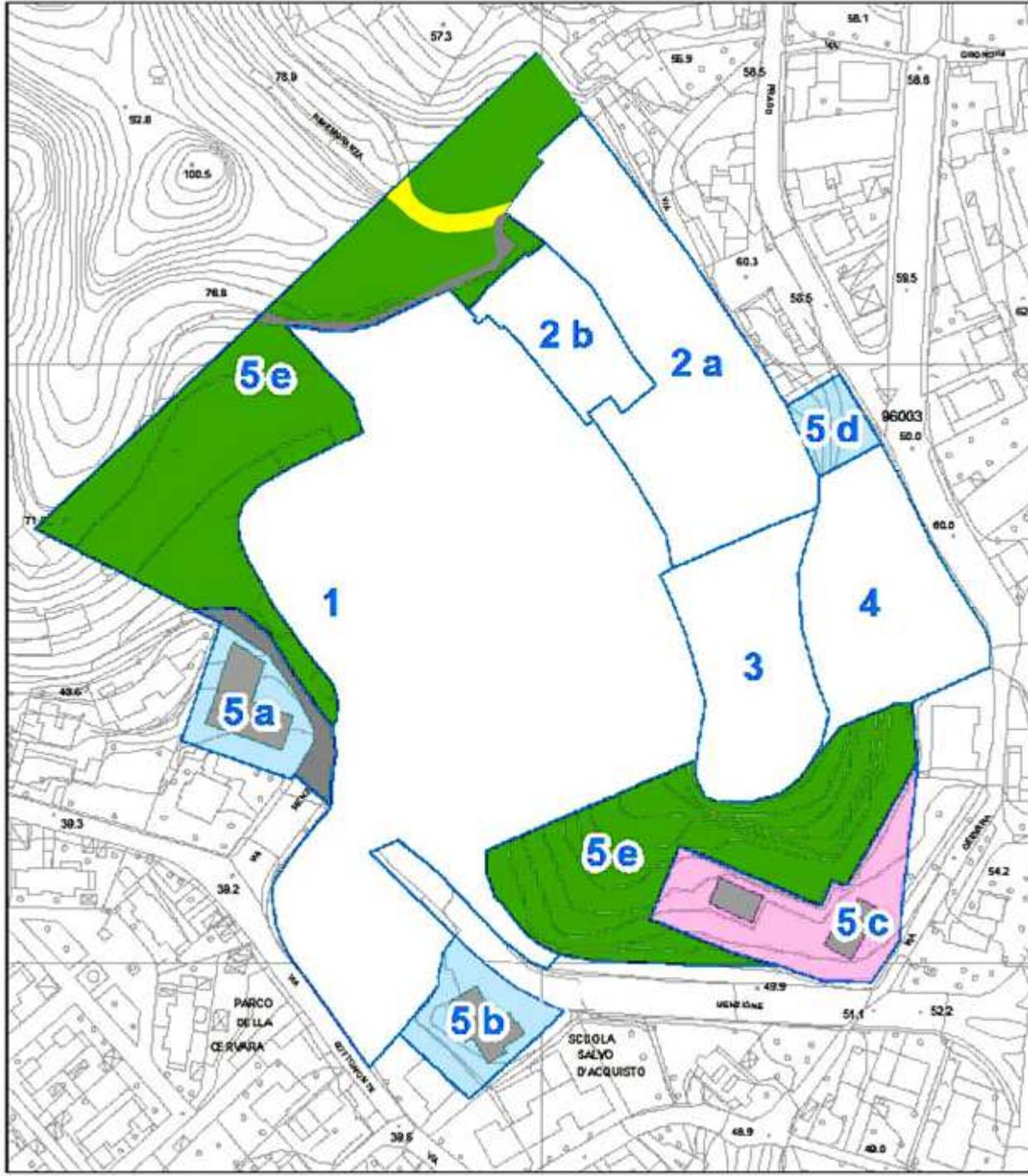
9.3. Prescrizioni ai fini della sostenibilità paesaggistico-ambientale

- Dovranno essere rispettate le misure per la sostenibilità paesaggistico-ambientale di cui al punto 4.5 per le parti compatibili con le tipologie di intervento ammesse.

10. Disciplina specifica dell'ambito di recupero e riqualificazione n.4



11. Disciplina specifica dell'ambito di recupero e riqualificazione n.5



11.1. Regole per l'intervento nell'ambito 5a

1. E' un'area per servizi di interesse comune e generale, che ospita una struttura per attività amministrative: la sede dell'INPS (Istituto Nazionale Previdenza Sociale).
2. Sull'edificio esistente è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia senza previsione di incremento volumetrico.

11.2. Regole per l'intervento nell'ambito 5b

1. E' un'area per servizi di interesse comune e generale, che ospita una struttura per attività socio-sanitarie: una Residenza Assistita per Anziani.
2. Sull'edificio esistente è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia conservativa e quella ricostruttiva, comprendente gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, senza previsione di incremento volumetrico.

SUPERFICIE AMBITO 5a	MQ	1.850
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	esistente
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA	MQ	esistente
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA	N	esistente
ALTEZZA MASSIMA	ML	esistente
DESTINAZIONE D'USO		Area di funzioni pubbliche: sede dell'INPS
SUPERFICIE AMBITO 5b	MQ	1.610
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	esistente
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA	MQ	esistente
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA	N	esistente
ALTEZZA MASSIMA	ML	esistente
DESTINAZIONE D'USO		Area di funzioni pubbliche: Residenza assistita per anziani
SUPERFICIE AMBITO 5c	MQ	2.600
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	esistente
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA	MQ	esistente
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA	N	esistente
ALTEZZA MASSIMA	ML	esistente
DESTINAZIONE D'USO		residenziale
SUPERFICIE AMBITO 5d	MQ	578
DESTINAZIONE D'USO		Area di funzioni pubbliche sociali e ricreative
SUPERFICIE AMBITO 5e	MQ	15.000
DESTINAZIONE D'USO		Area a verde di tutela ambientale

11.3. Regole per l'intervento nell'ambito 5c

1. E' un tessuto residenziale con tipologie edilizie eterogenee isolate nel lotto di pertinenza.
2. Per i fabbricati esistenti ricadenti nel sub-ambito, la cui destinazione è residenziale, sono consentite opere fino alla ristrutturazione edilizia che non comportino l'incremento volumetrico o l'incremento di SUL. Sono ammessi interventi quali la demolizione e ricostruzione, nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Sono comprese le opere che comportano la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.
3. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'edificio.
4. È proibito costruire nelle aree libere all'interno del sub-ambito: dovranno essere mantenute prevalentemente a verde.

11.4. Regole per l'intervento nell'ambito 5d

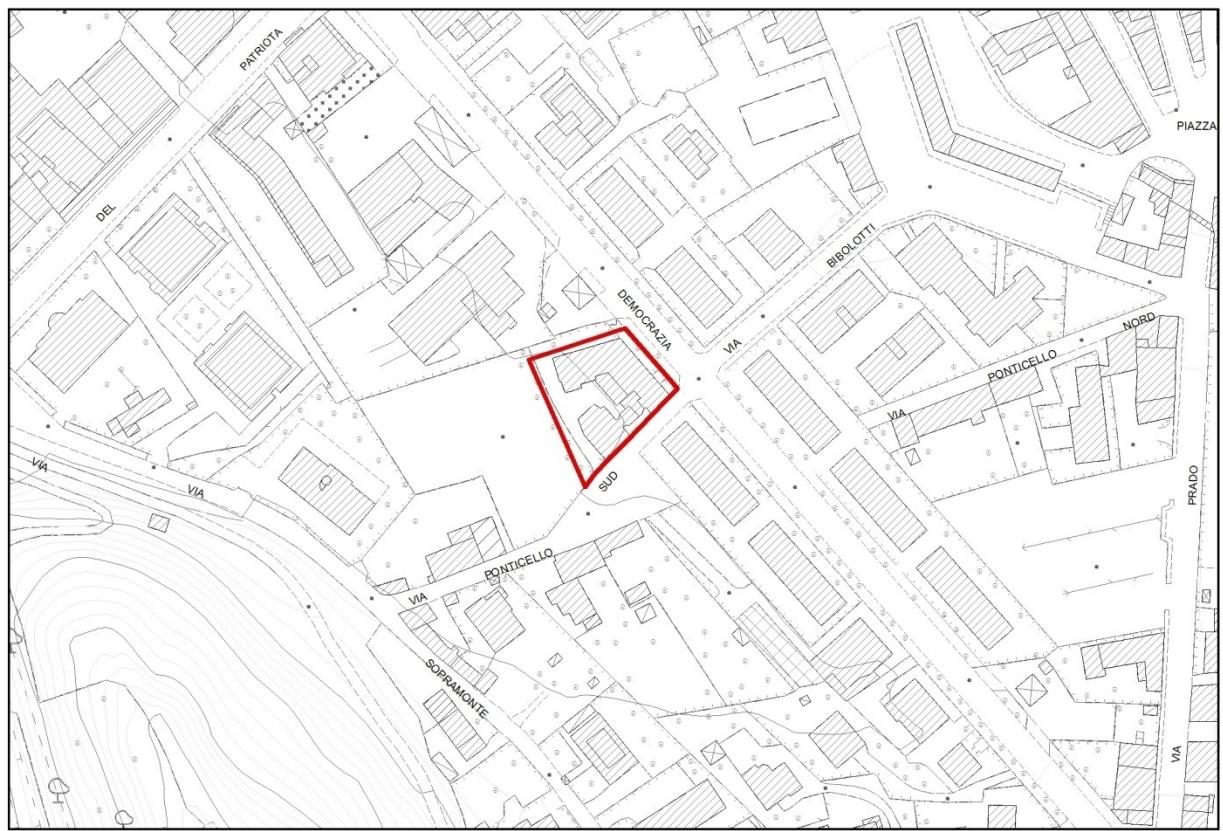
1. E' un'area per servizi di interesse comune e generale per attività sociali e ricreativi.
2. Su tale area non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, mentre sarà sempre possibile la trasformazione in verde pubblico.

11.5. Regole per l'intervento nell'ambito 5e

1. Sono le aree libere, in forte pendenza, attualmente caratterizzate dalla presenza di vegetazione autoctona. In caso di potenziamento dell'area a verde la scelta delle specie dovrà orientarsi su quelle autoctone e dovrà fare riferimento al "Regolamento del patrimonio verde pubblico e privato" del Comune di Massa, approvato con atto C.C. n. 26/2009.
2. Su tali aree non è ammessa la costruzione di nuovi edifici e non si prevede la loro trasformazione urbanistica.

III) SCHEMA NORMA SPECIFICA PER L'AREA b) Sede territoriale diversi uffici, ex ufficio sanitario, via Democrazia

12. Disciplina specifica dell'ambito di recupero e riqualificazione



Quantificazione delle superfici nell'area di intervento c):

SUPERFICIE AMBITO 5c	MQ	1.330
SUPERFICIE UTILE LORDA esistente (*)	MQ	1.539
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA esistente(*)	MQ	615
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA esistenti	N	3
ALTEZZA MASSIMA esistente	ML	13,50
DESTINAZIONE D'USO		Residenziale/Commerciale/Direzionale/ Artigianale di servizio

(*) Dato stimato con valore solo indicativo

L'area di intervento c) Sede territoriale di uffici in via Democrazia è assimilabile ad un "tessuto residenziale continuo, ad alta densità e di più recente formazione, caratterizzato da un'altezza medio-alta degli edifici in esso presenti" come definito nel Quadro Conoscitivo del RU. In particolare l'edificio in oggetto viene individuato nella tavola QC 5.7 "Analisi del Sistema Insediativo" come "edificio a blocco su filo strada".

12.1 Prescrizioni per l'intervento

1. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia conservativa e quella ricostruttiva, comprendente gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata. In caso di demolizione e ricostruzione di un nuovo edificio è ammessa la realizzazione di una SUL uguale a quella esistente e a parità di volumetria, sul lotto di pertinenza.

2. Non è richiesta la realizzazione di nuove o ulteriori opere di urbanizzazione salvo eventuali adeguamenti delle infrastrutture a rete.

3. Allo scopo di realizzare piccoli ampliamenti per risanamento igienico o funzionale degli edifici esistenti, è consentito un aumento di volume massimo di 20 mc, purché tali ampliamenti rispettino le distanze dai confini fissate dal Codice Civile, e i distacchi tra fabbricati di cui al D.M. 1444/1968.

4. E' ammessa la collocazione al piano terra di attività commerciali, terziarie e artigianali compatibili con la residenza. Per le attività commerciali tale possibilità è limitata ai soli esercizi di vicinato, come definiti dalla vigente normativa di settore.

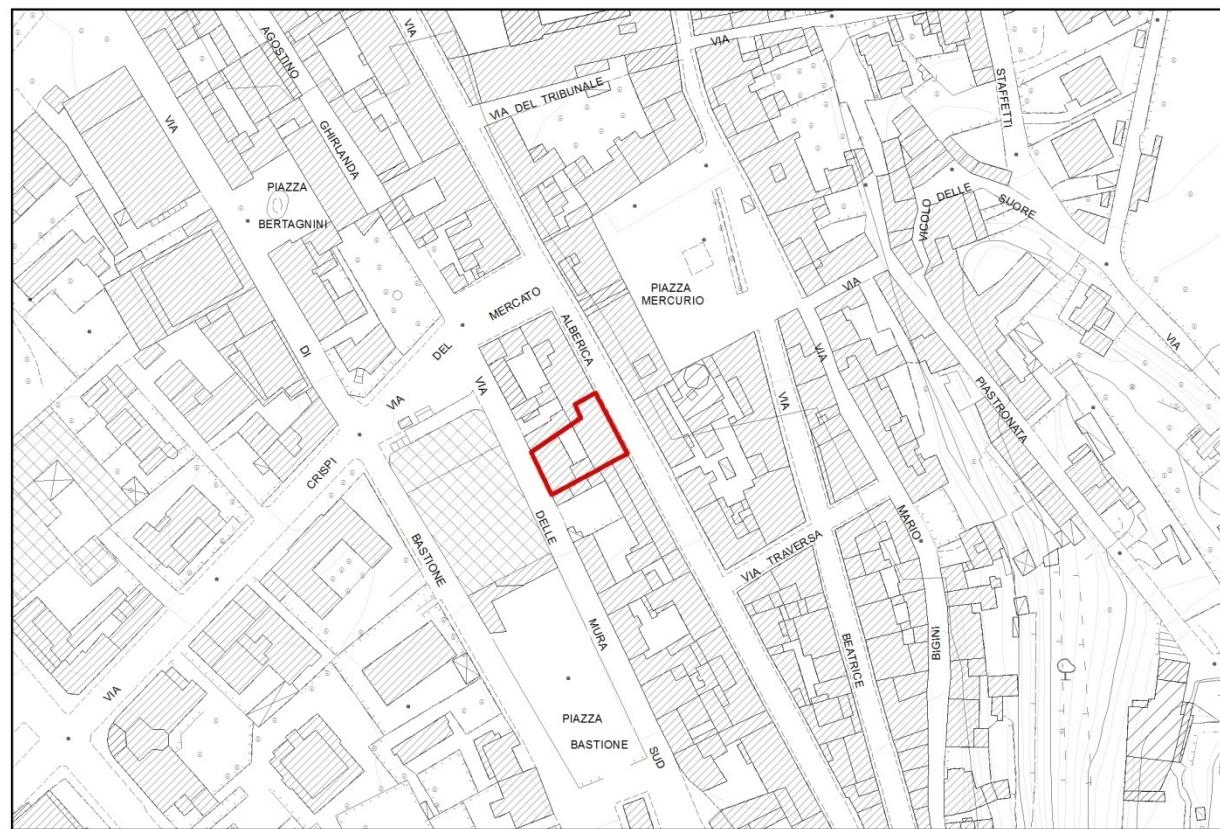
5. Ai fini della determinazione dei parcheggi pertinenziali, si specifica che essi sono da reperire, secondo le modalità e quantità di cui alla L.122/89 e secondo i regolamenti regionali per le attività commerciali, esclusivamente nel caso di intervento di ristrutturazione ricostruttiva con conseguente demolizione e ricostruzione del fabbricato. Per la sola eventuale destinazione commerciale, i parcheggi pertinenziali di cui sopra, dovranno essere reperiti ai sensi della normativa regionale, anche in caso di interventi fino alla ristrutturazione conservativa.

12.2. Prescrizioni ai fini della sostenibilità paesaggistico-ambientale

1. Dovranno essere rispettate le misure per la sostenibilità paesaggistico-ambientale di cui al punto 4.5 per le parti compatibili con le tipologie di intervento ammesse.

IV) SCHEDA NORMA SPECIFICA PER L'AREA c) Sede territoriale uffici amministrativi, via Alberica

13. Disciplina specifica dell'ambito di recupero e riqualificazione



Quantificazione delle superfici nell'area di intervento d):

SUPERFICIE AMBITO 5d	MQ	437
SUPERFICIE UTILE LORDA esistente(*)	MQ	1.025
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA esistente(*)	MQ	380
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA esistenti	N	3
ALTEZZA MASSIMA esistente	ML	12
DESTINAZIONE D'USO		Residenziale/Commerciale/Direzionale/Artigianale di servizio

(*) Dato stimato con valore solo indicativo

L'area di intervento d) Sede territoriale uffici amministrativi in via Alberica è assimilabile ad un "tessuto residenziale compatto, ad alta densità composto da edifici di impianto cinque-seicentesco, caratterizzati da un'altezza medio-alta" come definito nel Quadro Conoscitivo del RU. In particolare l'edificio in oggetto viene individuato nella tavola QC 5.7 "Analisi del Sistema Insediativo" come "edificio di impianto cinque-seicentesco con destinazione prevalentemente residenziale allineato a filo strada".

E' un edificio di valore sotto il profilo storico e architettonico, che può essere definito come componente integrante della morfologia urbana e territoriale per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di insediamento e per criteri di inserimento nel tessuto urbano.

13.1. Prescrizioni per l'intervento

1. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia conservativa con le seguenti prescrizioni: mantenimento del gruppo scala nella posizione originaria, divieto di modifiche agli elementi strutturali sia orizzontali che verticali, eliminazione delle superfetazioni nel cortile interno e del balcone sul via delle Mura sud, rispetto dei caratteri architettonici e decorativi originari dell'edificio (facciata su via Alberica). La facciata su via delle Mura sud può essere riconfigurata.
2. Non è richiesta la realizzazione di nuove o ulteriori opere di urbanizzazione salvo eventuali adeguamenti delle infrastrutture a rete.
3. Allo scopo di realizzare piccoli ampliamenti per risanamento igienico o funzionale degli edifici esistenti, è consentito un aumento di volume massimo di 20 mc, purché tali ampliamenti rispettino le distanze dai confini fissate dal Codice Civile, e i distacchi tra fabbricati di cui al D.M. 1444/1968.
4. E' ammessa la collocazione al piano terra di attività commerciali, terziarie e artigianali compatibili con la residenza. Per le attività commerciali tale possibilità è limitata ai soli esercizi di vicinato, come definiti dalla vigente normativa di settore.

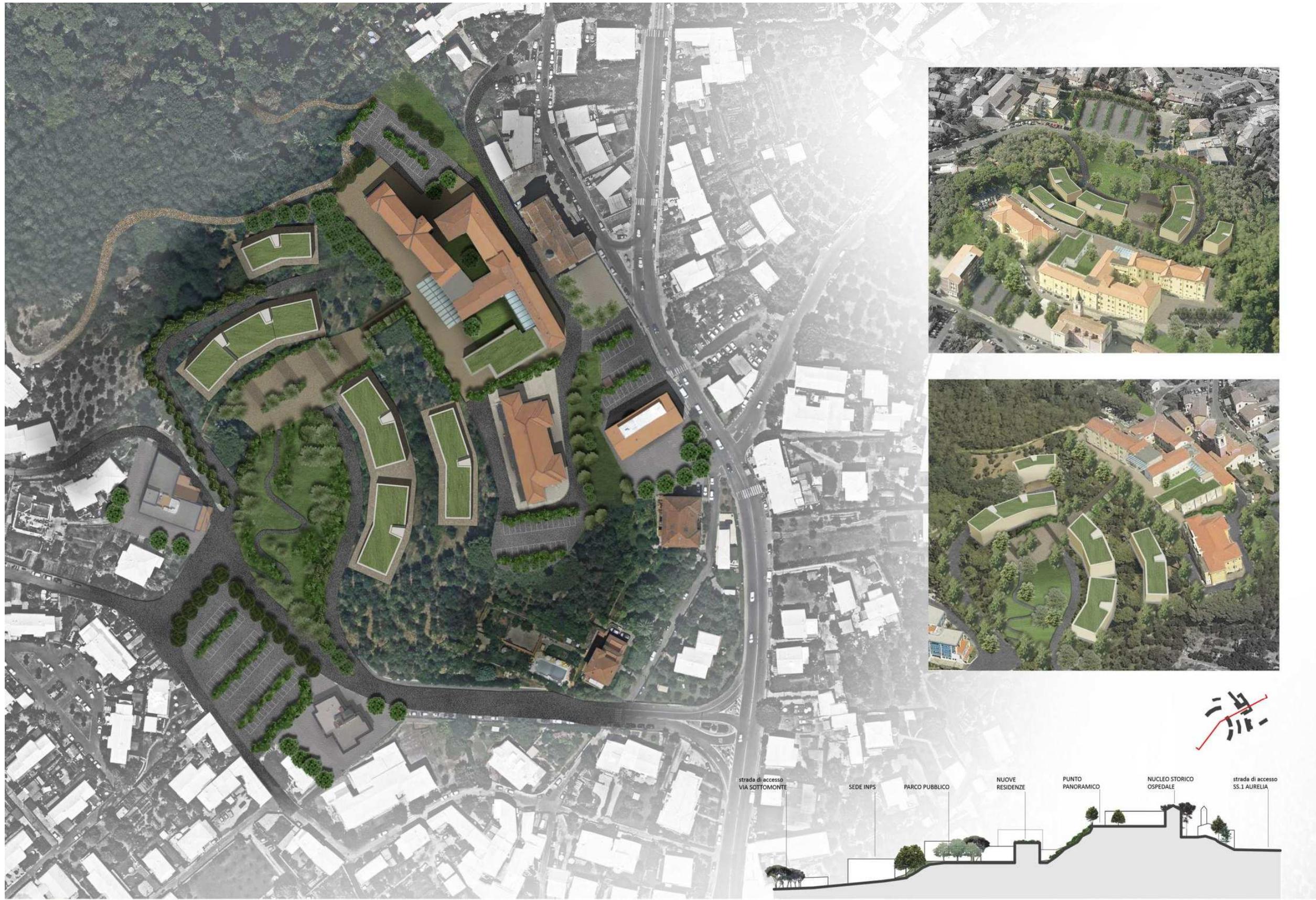
13.2 Prescrizioni ai fini della sostenibilità paesaggistico-ambientale

1. Dovranno essere rispettate le misure per la sostenibilità paesaggistico-ambientale di cui al punto 4.5 per le parti compatibili con le tipologie di intervento ammesse.

V) GRADO DI PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA

Per il grado di pericolosità e fattibilità geologica idraulica e sismica delle aree incluse nell'ambito di recupero AREC.4.09 si rimanda alla scheda AREC.4.09_F riportata nell'allegato B3 di fattibilità geologica.

VI) PLANIVOLUMETRIA DI PROGETTO



Recupero e valorizzazione dell'area e degli immobili dell'ospedale SS Giacomo e Cristoforo



Arch. Giovanni Parlanti

