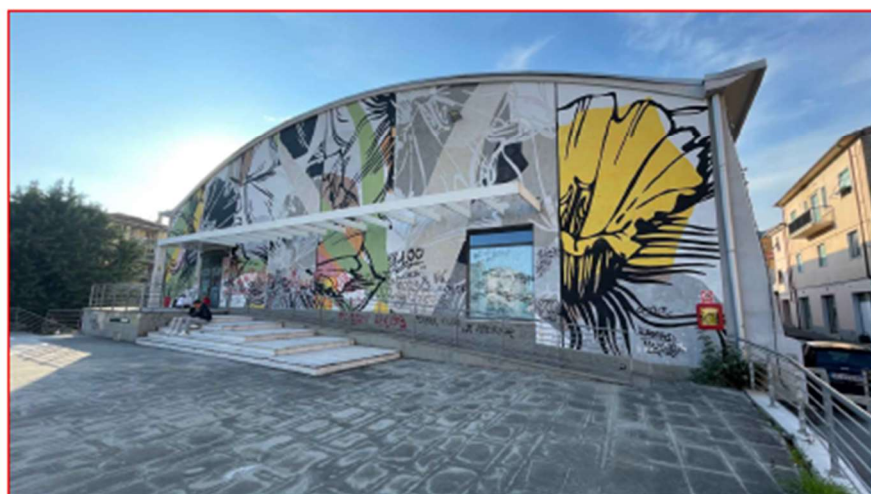


COMUNE DI MASSA
Settore Lavori Pubblici, Assetto del Territorio e Protezione Civile

PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA
MISSIONE M5C2I2.1 - "RIGENERAZIONE URBANA"

RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE
EX MERCATO ORTOFRUTTICOLO



VARIANTE DI PROGETTO

PROGETTO DI RECUPERO E RICONVERSIONE
EX MERCATO ORTOFRUTTICOLO

OGGETTO: RELAZIONE TECNICO URBANISTICA	PROGETTISTA: PAOLO LOFFREDO ARCHITETTO <small>Via degli Archetti 7, 55100 Massa, 0574/01 Tel. 0585/260001 - 0585/260002 - 0585/260003 OFF. PIAZZA STAMPA - VIA DEI FREMONTI 0585/260004 - 0585/260005</small>	NUMERO ELABORATO:
CODICE ELABORATO:	DATA: 26/04/2023	

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO	Arch. Stefano FRANCESCONI
PROGETTISTA ARCHITETTONICO	Arch. Paolo LOFFREDO
PROGETTISTA STRUTTURALE	Ing. Marco BONAGUIDI
PROGETTISTA MISURE PREVENZIONE INCENDI	Ing. Marco BONAGUIDI
PROGETTISTA IMPIANTI TECNOLOGICI	Ing. Marco BONAGUIDI

Indice:

1	PREMESSA
2	PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE
3	QUADRO CONOSCITIVO
3.1	Il Progetto strategico dei luoghi e degli spazi della collettività
3.2	Contesto insediativo
3.3	Stato attuale
3.4	Zonizzazione acustica.....
3.5	Vincoli sovraordinati
3.6	Pericolosità idraulica e idrogeologica.....
3.7	Previsioni urbanistiche vigenti
4	VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
4.1	Considerazioni progettuali motivo di variante
4.2	Contenuti della Variante.....
5	Scheda normativa AREA R12bis – RECUPERO AREA MERCATO ORTOFRUTTICOLO sovrapposto.....
6	PROGETTO
7	EFFETTI ATTESI A LIVELLO TERRITORIALE, PAESAGGISTICO E SOCIALE, COMPRESI QUELLI SUL SISTEMA DELLA MOBILITÀ.....
7.1	Valutazione degli effetti a livello territoriale, paesaggistico e sociale
7.2	Valutazioni delle emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare
8	VERIFICHE DI COERENZA E CONFORMITÀ.....
8.1	Analisi di coerenza
8.2	Il Piano strutturale
8.3	Piano d'Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico della Toscana
8.4	Coerenza con il Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Massa-Carrara.....
9	CERTIFICAZIONE EX ART. 18, COMMA 2, DELLA LR 65/2014.....
10	ELABORATI ALLEGATI.....

1 PREMESSA

Il presente documento è redatto ai fini dell'approvazione del progetto relativo ai *“Lavori di recupero e riqualificazione ex mercato ortofrutticolo di via Bastione per spazio artistico polifunzionale”* (d'ora in poi Variante), secondo le disposizioni di cui all'art. 1, comma 1, della LR n. 12/2022 - *Disposizioni di semplificazione per l'approvazione delle varianti agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) o del Piano nazionale degli investimenti complementari (PNC)*.

Con tale progetto di riqualificazione, con decreto interministeriale del 30/12/2021 del Ministero dell'Interno di concerto con il Ministero dell'Economie e Finanze e Ministero delle Infrastrutture e Mobilità Sostenibile, è stato finanziato l'intervento denominato *“Piano Nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) - Missione 5 Componente 2 Investimento/sub investimento 2.1 “Rigenerazione urbana – per il progetto “Recupero e riqualificazione ex mercato ortofrutticolo” per un importo complessivo di € 2.850.000.*

Il Comune di Massa è dotato di Piano strutturale (PS) approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 66 del 9/12/2010, pubblicata sul BURT n. 6 del 9/2/2011, e di Regolamento urbanistico (RU), approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 142 del 30/7/2019 e n. 117 del 20/7/2021, secondo le disposizioni transitorie di cui all'art. 230 della LR n. 65/2014.

L'immobile oggetto di Variante risulta normato dall'allegato *“A3”* del RU, in particolare dalla scheda *“R12 – Recupero area Mercato ortofrutticolo”* del PIUSS (piano integrato di sviluppo urbano sostenibile) del centro città. Tale scheda è stata ad oggi attuata per la parte relativa alla realizzazione del parcheggio pubblico multipiano mentre risultano da riqualificare in buona parte il piano terra e primo piano della struttura originaria realizzata negli anni 50.

2 PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE

Al progetto di riqualificazione dell'ex mercato ortofrutticolo, essendo stato inserito nel programma degli interventi di cui alla Missione 5 del PNRR, risultano applicabili i disposti della LRT n. 12/2022 - *Disposizioni di semplificazione in materia di governo del territorio finalizzate all'attuazione delle misure previste dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) o dal Piano nazionale degli investimenti complementari (PNC)*.

In particolare l'art. 1 della citata legge prevede l'approvazione del progetto da parte di una conferenza di servizi alla quale partecipano tutti i soggetti interessati. Nel caso di specie, il progetto deve costituire variante al regolamento urbanistico che assume efficacia a seguito della deliberazione di presa d'atto da parte del Consiglio Comunale (art. 1, comma 2, della LR n. 12/2022).

In virtù dell'art. 2 della medesima legge regionale la Variante non è assoggettata al processo di VAS ai sensi della LR 10/2010, trattasi della localizzazione di singole opere.

Per completezza d'informazione di seguito si riportano i primi due commi dell'art. 1 e dell'art. 2 della LRT n. 12/2022:

Art. 1. Disposizioni di semplificazione per l'approvazione delle varianti agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) o del Piano nazionale degli investimenti complementari (PNC)

1. Fermo restando il rispetto del piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico di cui alla deliberazione del Consiglio regionale della Toscana 27 marzo 2015, n. 37, nel caso in cui la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità oggetto di finanziamento totale o parziale da parte del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) o del Piano nazionale degli investimenti complementari (PNC) richieda variazioni agli strumenti di pianificazione

territoriale e urbanistica, (1) l'amministrazione procedente convoca una conferenza dei servizi ai sensi dell'articolo 14, comma 2, della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) sulla base del progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'opera stessa, chiedendo altresì l'attivazione della procedura di variante automatica. Resta ferma l'applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 11 e 16 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).

2. Ai fini di cui al comma 1, sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana (BURT) è data notizia della indizione della conferenza dei servizi per l'approvazione del progetto e lo stesso è pubblicato sul sito dei soggetti istituzionali coinvolti. I soggetti interessati possono presentare osservazioni entro i successivi quindici giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURT. Tale termine è esteso a trenta giorni nel caso in cui sia necessaria l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. Le osservazioni sono riportate in conferenza di servizi, nell'ambito della quale i soggetti competenti si esprimono motivatamente entro i successivi quindici giorni. L'approvazione del progetto in sede di conferenza dei servizi costituisce variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e, ove necessario, vincolo preordinato all'esproprio. Tali varianti assumono efficacia in seguito alla deliberazione del consiglio comunale con la quale si prende atto della determinazione conclusiva della conferenza dei servizi.

Art. 2. Disciplina in materia di valutazioni ambientali

1. Ai sensi dell'articolo 6, comma 12, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), con riferimento alle varianti di cui all'articolo 1, comma 1, ferma restando l'applicazione della disciplina in materia di valutazione di impatto ambientale (VIA), la valutazione ambientale strategica (VAS) non è necessaria per la localizzazione delle singole opere.

3 QUADRO CONOSCITIVO

Il Quadro conoscitivo (QC) costituisce uno degli elementi fondamentali della Variante e raccoglie l'insieme delle conoscenze e dei dati di supporto alla sua formazione, atte a definire e dimostrare la sostenibilità degli obiettivi prefissati. Per le informazioni di carattere generale si fa riferimento al quadro conoscitivo del PS e del RU.

Il QC comprende i seguenti elaborati grafici:

1. Inquadramento territoriale
2. Ortofoto
3. Uso del suolo
4. Tessuti insediativi
5. Reti tecnologiche 1: Fognature - Acquedotto
6. Reti tecnologiche 2: Gas metano - Energia elettrica
7. Zonizzazione acustica
8. Vincoli sovraordinati
9. Pericolosità idraulica
10. Stralcio RU: tav. QP1
11. Stralcio RU: tav. QP2

3.1 Il Progetto strategico dei luoghi e degli spazi della collettività

Il Progetto strategico dei luoghi e degli spazi della collettività è lo strumento conoscitivo e programmatico con il quale l'Amministrazione comunale intende garantire la continuità operativa richiesta dai processi finalizzati a sostenere la crescita di Massa come luogo di accoglienza, di integrazione sociale e di nuove opportunità per la comunità che la abita e che la frequenta, conseguendo altresì un diffuso e stabile livello di qualità urbana.

La natura del Progetto strategico è quella di un piano di settore e come tale deve essere contenuto nel Quadro Conoscitivo del RU del quale estrapola, approfondendoli ad uno specifico dettaglio conoscitivo, gli aspetti inerenti i servizi, la qualità della vita, i tempi della collettività, indicando azioni e regole che non hanno valenza conformativa della disciplina dei suoli e che pertanto assumono ruolo solo attraverso l'atto di governo del territorio.

Sulla scorta delle indicazioni strategiche fornite dal PS, il *Progetto strategico dei luoghi e degli spazi della collettività*, contenuto nel RU, ricomprende l'area in cui ricade la struttura dell'ex mercato ortofrutticolo, nei "Centri di servizio a valenza territoriale" ed in particolare "Polarità e capisaldi del Sistema insediativo" contraddistinto dalla sigla "T4 Castello Malaspina e centro storico di Massa".

Il Centro di servizio "T4" ricomprende l'area urbana del nucleo della città storica, il Castello Malaspina, il borgo della Rocca, le espansioni compatte ad ovest delle antiche mura, sviluppatasi tra il Frigido (inglobando l'abitato storico di Borgo del Ponte) e le pendici del sistema collinare (Via Mura Est e Strada Provinciale Antona) e quelle a sud, entro il limite costituito dalla linea di attestamento delle principali direttrici viarie provenienti dal mare (Viale Roma, Via Marina Vecchia), e dal Viale Carducci (Viale della Stazione, Via Fratelli Rosselli, Via Benedetto Croce).

Come rilevato dall'analisi degli elaborati di quadro conoscitivo i principali fattori di criticità sono rappresentati da:

- Frammentarietà dell'immagine urbana, che alterna episodi di grande qualità, prevalentemente concentrati nel centro storico, a situazioni ancora da recuperare, a parti prive di qualità, in stato d'abbandono o fortemente degradate;
- Elevato impatto del traffico veicolare con conseguenti effetti di dequalificazione della rete viaria, inadatta a un uso pervasivo dell'automobile;
- Carenza di spazi disponibili in superficie per la realizzazione di nuove infrastrutture;
- Scarsa accessibilità del Castello Malaspina dal centro storico.

Merita però rappresentare che, al fine di ottenere un miglioramento del centro di servizio, la variante si prefigge l'obiettivo di proseguire il processo di riqualificazione avviato dal PIUSS, facendo leva sulle emergenze storico-ambientali presenti nonché sulle attrezzature e i servizi pubblici e privati così da formare un sistema diffuso di polarità qualificanti collegate da un reticolo di spazi pubblici a priorità pedonale. E' pertanto auspicabile rafforzare il ruolo di Massa come luogo identitario e Centro di servizio a scala provinciale, rafforzando l'offerta di servizi formativi, culturali, socio-sanitari, ludico-ricreativi, turistici, ecc.

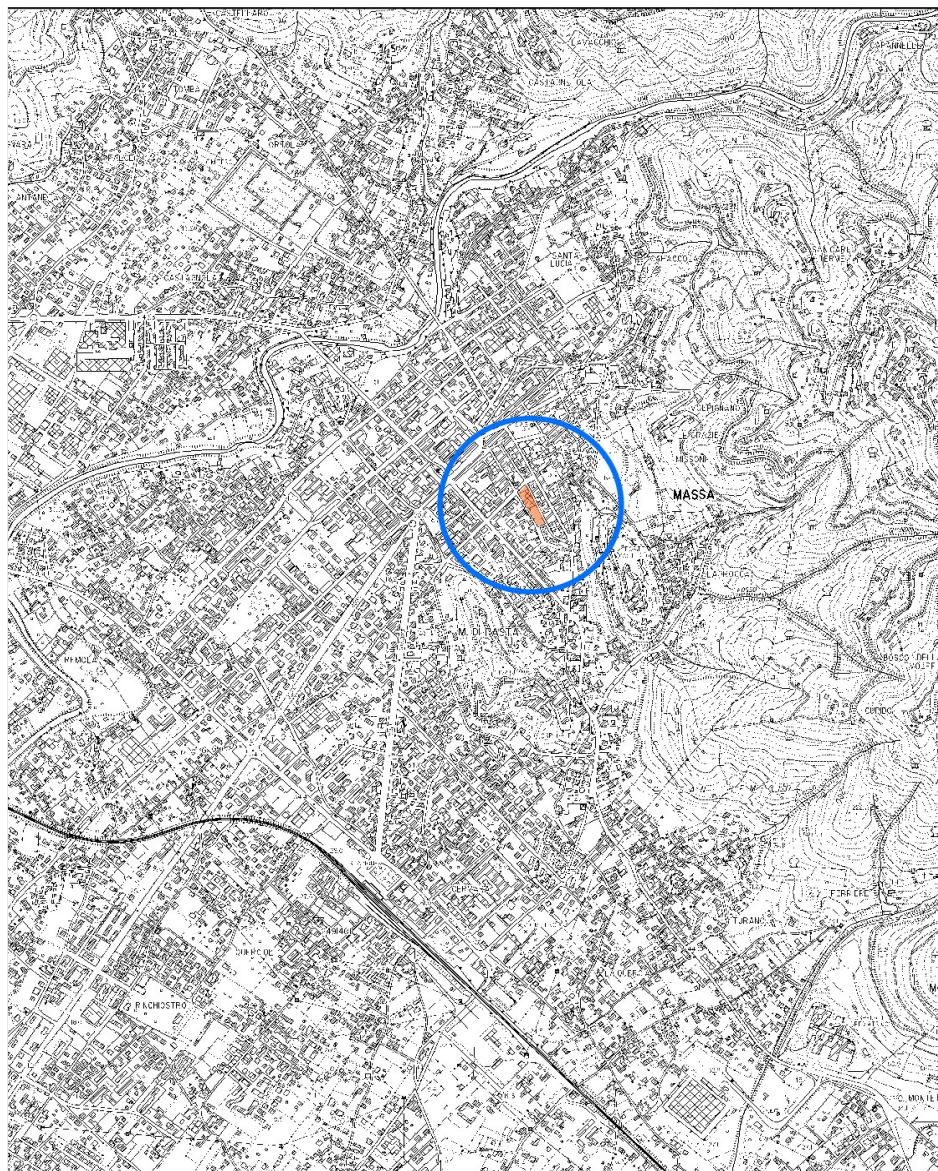
3.2 Contesto insediativo

L'immobile ex mercato ortofrutticolo appartiene al Sistema territoriale di pianura. Tale sistema è l'ambito territoriale costituito dalla fascia di territorio pianeggiante compresa tra i confini comunali, il tracciato dell'autostrada "A12" Genova-Livorno ed il limite pedecollinare ed attraversata dalla linea ferroviaria Pisa-La Spezia e dalla statale SS1 - Aurelia. Il Sistema fa parte del Sistema territoriale locale di Massa-Carrara individuato dal piano territoriale di coordinamento provinciale (PTC) ed è definito, riunendo e dettagliando al livello comunale gli ambiti di paesaggio della pianura costiera del PTC stesso. In particolare l'ambito di Massa-Carrara-Montignoso (Sp2.2),

quello compreso tra la ferrovia e l'autostrada, quello che si sviluppa dal fiume Frigido al fiume Versilia (Sp2.3) e quello costituito dalla Zona Industriale Apuana (Sp2.4). Si tratta di una stretta fascia di territorio pianeggiante attraversato dal fiume Frigido e fortemente commista con la struttura insediativa e produttiva.

Il sistema è caratterizzato da un vasto tessuto urbanistico cresciuto a ridosso dei nuclei di antica formazione la cui progressiva crescita, secondo assetti urbanistici disordinati, ha portato ad un sistema insediativo che ha inglobato quelli che originariamente rappresentavano nuclei a se stanti con peculiari connotazioni, sia sotto il profilo dell'impianto urbanistico che delle caratteristiche ambientali: Turano, Mirteto, Castagnola, Borgo del Ponte.

Gli elementi significativi e qualificanti del sistema sono individuati nell'originaria città murata, negli altri nuclei antichi, nel Castello e nelle Ville dei Malaspina, negli insediamenti residenziali nati contestualmente alla ZIA e nella rete della viabilità storica e nelle viabilità e infrastrutture moderne e contemporanee con particolare riferimento al corridoio tirrenico sia autostradale che ferroviario. Il profilo ambientale e paesaggistico è inoltre connotato dal fiume Frigido, dal Monte di Pasta e dalle tracce residuali di aree a vocazione agricola destinate a coltivi.





Immobile ex Mercato Ortofrutticolo



3.3 Stato attuale

Il fabbricato ha assunto la sua fisionomia attuale alla fine degli anni 50 con la destinazione d'uso a mercato ortofrutticolo all'ingrosso, ed ha continuato ad essere utilizzato come tale fino all'inaugurazione del nuovo impianto, costruito a valle dell'abitato di Turano in loc. Jare, avvenuta nel 1987.

Si rappresenta che in base a ricerche effettuate da una società incaricata dall'ufficio patrimonio, al fine di catalogare i beni appartenenti all'Amministrazione Comunale, è risultato che tracce del piano terra del fabbricato fossero già presenti alla fine degli anni trenta. Nella scheda di catalogazione viene precisato che già all'inizio di tale decennio, tutta l'area ricompresa dall'attuale via del Mercato alla piazza Martana era interessata da un insediamento militare e tale insediamento fu completato proprio sul finire di quel decennio, alla vigilia della seconda guerra mondiale, con la costruzione di fabbricati per ricovero dei carri armati dell'esercito.

A testimonianza di tale previsione, allegati ad un contratto di appalto del 1936, erano presenti alcuni elaborati grafici relativi alla ristrutturazione di due caserme denominate "Martana" e "Bastione" ed alla costruzione di una nuova caserma per carri armati, dove oggi sorge il mercato coperto, però completamente diversa dall'attuale configurazione.

E' però plausibile che il contratto rinvenuto, non abbia avuto seguito, almeno per la parte relativa alla nuova costruzione, e che siano state assunte differenti decisioni in merito, anche perché da verifiche catastali è stata rinvenuta una planimetria data 1940, relativa proprio al fabbricato dell'ex mercato limitatamente al solo piano inferiore.

Attualmente il complesso dell'ex Mercato Ortofrutticolo risulta facente parte di un intero isolato circondato integralmente dalla viabilità stradale composta da via Bastione, via del Mercato, via delle Mura e piazza Bastione. Sul lato posto verso sud est è presente un parcheggio multipiano su due livelli, sulla cui sommità è stata realizzata una piazza pubblica che risulta più alta della sede stradale e pertanto è raggiungibile solo attraverso rampe e scale. Sul lato nord ovest è invece presente l'edificio dell'ex mercato che ad oggi è utilizzato soltanto in parte e risulta occupato da poche attività commerciali che sono equiparate a esercizi di vicinato. Il complesso ha una struttura in cemento armato, costituita da pilastri rastremati intervallati da ampie finestre e copertura a volta.

ESTERNAMENTE

Il complesso è composto da tre volumi accorpati, i primi due compongono il complesso del mercato e sono composti da due piani fuori terra, la condizione acclive della zona in cui è posizionato lo stabile fa in modo che una parte dell'edificio, che si affaccia su via delle Mura sud sia parzialmente interrata mentre il fronte che si apre su via Bastione presenta due piani fuori terra. Il terzo corpo di fabbrica su cui sorge la piazza ha due piani interrati. Il primo corpo di fabbrica che si apre su via del mercato, ha copertura piana e presenta una scalinata che consente l'accesso direttamente dalla strada, questa parte di edificio presenta angoli raccordati sul fronte principale, agli incroci delle strade, con aperture finestrate a nastro a disegno grigliato che corrono lungo le facciate, nella parte di edificio con copertura a volta, le finestre diventano a tutta altezza. La peculiarità di questi due corpi di fabbrica è quella di avere una struttura portante a vista che risulta in rilievo rispetto ai fronti, mentre le finestre rimangono incassate e sono a tutta altezza. Sul timpano della copertura a volta sono presenti delle bucaie di forma quadrata attualmente tamponate. Il fronte che si affaccia sulla piazza rialzata, ha subito dopo l'ultima riqualificazione un ridimensionamento delle aperture, presentandone soltanto due, una delle quali porta alla rampa/scala di accesso ed una dal lato opposto non accessibile. La parte di fabbricato adibita a parcheggio pubblico ha dei fronti molto semplici, che risultano parzialmente tamponati, che non saranno oggetto di trasformazioni.

PIANO TERRA SEMINTERRATO

Al piano terra seminterrato, lungo via Bastione trova posto una galleria commerciale porticata su cui affacciano due attività. La galleria è collegata attraverso un disimpegno ai parcheggi posti sotto la piazza e in relazione al dislivello presente fra la strada e il piano di calpestio delle attività commerciali, si raccorda al ciglio stradale con degli scalini che seguono l'andamento di via Bastione. Sempre su via Bastione si trova l'accesso ai locali adibiti a deposito, confinanti direttamente con i locali commerciali di via Bastione. Si accede a tali locali mediante una porta che apre direttamente su via Bastione scendendo una scala in ferro, composta da 8 scalini. Questo locale funge da grande disimpegno e consente di accedere sia ai locali tecnici, alla cabina enel, ai depositi confinanti con i locali commerciali e con gli altri locali di deposito precedentemente adibiti a celle frigorifere. Detti locali di deposito sono di fatto una serie di vani comunicanti senza una precisa distinzione e ad oggi inutilizzati in quanto presentano una forte condizione di degrado dovuta alla mancata dotazione di impianti di areazione sufficienti a consentirne un utilizzo continuativo in sicurezza.

PIANO PRIMO

Si accede al piano primo della struttura mediante un'ampia scala in marmo con che termina in prossimità della galleria commerciale che attualmente viene utilizzata solamente dagli esercizi commerciali posti in prossimità dell'ingresso collocati nella parte di fabbricato con tetto piano.

Attraversando il primo tratto di galleria si arriva nella seconda parte del fabbricato che risulta voltata, che però è stata controsoffittata con pannelli appesi alle catene con pannelli in materiale plastico. Tale locale ha una suddivisione interna realizzata con materiale di arredo provvisorio, risulta ben illuminato grazie alle finestre che aprono su via delle Mura e via Bastione e nella parte lato nuova piazza risulta tamponato con una parete in forati intonacati. Da questo locale attraverso una ulteriore apertura con un infisso in PVC si accede alla rimanente parte della struttura, dov'è possibile apprezzare sia la struttura di sostegno in cemento armato sia la copertura voltata in latero-cemento e tiranti. E' possibile accedere/vedere la nuova piazza, posta a sud est tramite due aperture, una fissa e una che apre su una rampa e una scalinata che collegano la parte coperta con quella scoperta della piazza.

Ad oggi l'edificio dell'ex mercato di via Bastione risulta così suddiviso:

PIANO TERRA SEMINTERRATO

- Spazi adibiti ad impianti tecnici, cabina elettrica enel, depositi, attività commerciali;
- vano ascensore,
- vano tecnico ascensore,
- galleria,
- parcheggio.

PIANO PRIMO

- Attività commerciali, spazi non fruiti ex mercato ortofrutticolo,
- piazza.

3.4 Zonizzazione acustica

Il Piano di classificazione acustica del territorio comunale, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 7 del 3/2/2009, ai sensi della L.R. n. 89/1998, classifica l'area in questione nella *Classe IV - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di*

grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

3.5 Vincoli sovraordinati

L'immobile ex mercato ortofrutticolo non ricade in area sottoposta né a vincoli ambientali né paesaggistici.

3.6 Pericolosità idraulica e idrogeologica

L'area non è interessata da fenomeni riconducibili a rischi di natura idraulica o idrogeologica.

3.7 Previsioni urbanistiche vigenti

Con l'approvazione del RU, divenuto efficace in data 8.11.2019, per l'area limitrofa e l'immobile dell'ex mercato ortofrutticolo sono state riconfermate le previsioni del *PIUSS* ed in particolare quelle della scheda "R12 – Recupero area mercato ortofrutticolo", che disciplinano l'area e le strutture esistenti nel seguente modo:

Rif. Scheda	Denominazione intervento
R12	Recupero area "Mercato ortofrutticolo"

Obiettivi

Recupero funzionale del Mercato Ortofrutticolo, per attività commerciali e sala convegni, in attuazione ai progetti di iniziativa pubblica inseriti nel PIUSS "Massa e Carrara. Un territorio da ri-vivere". Potenziamento del sistema dei parcheggi a servizio dell'area centrale di Massa, attraverso la creazione di un'autorimessa a più livelli, parzialmente interrata. Riqualficazione di piazza Bastione e delle aree adiacenti al Mercato.

Descrizione dell'area (stato attuale)

Il perimetro di zona comprende: l'edificio del Mercato Ortofrutticolo con lo spazio pubblico antistante, piazza Bastione e i tratti contigui di via del Mercato e di via Bastione.

Superficie territoriale complessiva: $St = mq\ 8750$

Interventi previsti e destinazioni ammesse

- Attrezzature pubbliche
- Parcheggio pubblico
- Commerciale
- Viabilità carrabile
- Verde pubblico (piazza)

Si prevede la ristrutturazione dell'edificio del mercato comprendente:

- La trasformazione in esercizi commerciali di vicinato dei depositi posti sul lato di via Bastione, con affaccio sulla stessa, previo abbassamento della quota stradale;
- la ristrutturazione è messa a norma dello spazio coperto alla quota di piazza Bastione adibito a parcheggio;
- la ristrutturazione interna del piano del mercato con la riorganizzazione degli spazi commerciali sotto forma di galleria, la creazione di una sala convegni e un secondo accesso da piazza Bastione;
- la demolizione del corpo scala esterno, sul lato di piazza Bastione

Si prevede la realizzazione di un parcheggio coperto con un piano f.t. in continuità col parcheggio interno all'edificio del Mercato e due piani interrati. La copertura del parcheggio, raccordata alla quota di via delle Mura sud e del piano del mercato sarà sistemata come piazza pubblica, accessibile mediante gradinata anche da via Bastione.

La piazza è chiusa sul lato di via Bastione da una “spina edificata”, che prolunga il fronte del Mercato Ortofrutticolo, destinata ad ospitare attività commerciali (con i depositi al livello 0 del parcheggio).

Categorie d' intervento sul patrimonio edilizio esistente ammesse, ai sensi della normativa regionale:

- Edificio del Mercato Ortofrutticolo: fino alla ristrutturazione edilizia.

Dati quantitativi:

Recupero fabbricato esistente

- Parcheggio interno: mq 1124
- Spazi commerciali su Via di Bastione: SUL= mq 428
- Galleria commerciale: SUL= mq 967
- Spazi per attività congressuali: SUL= mq 635

Nuova costruzione

- Piano parcheggio a quota strada: mq 1890
- Spazi commerciali su Piazza Bastione: SUL= mq 640
- Superficie minima piazza pubblica (sulla copertura del parcheggio): mq 1200

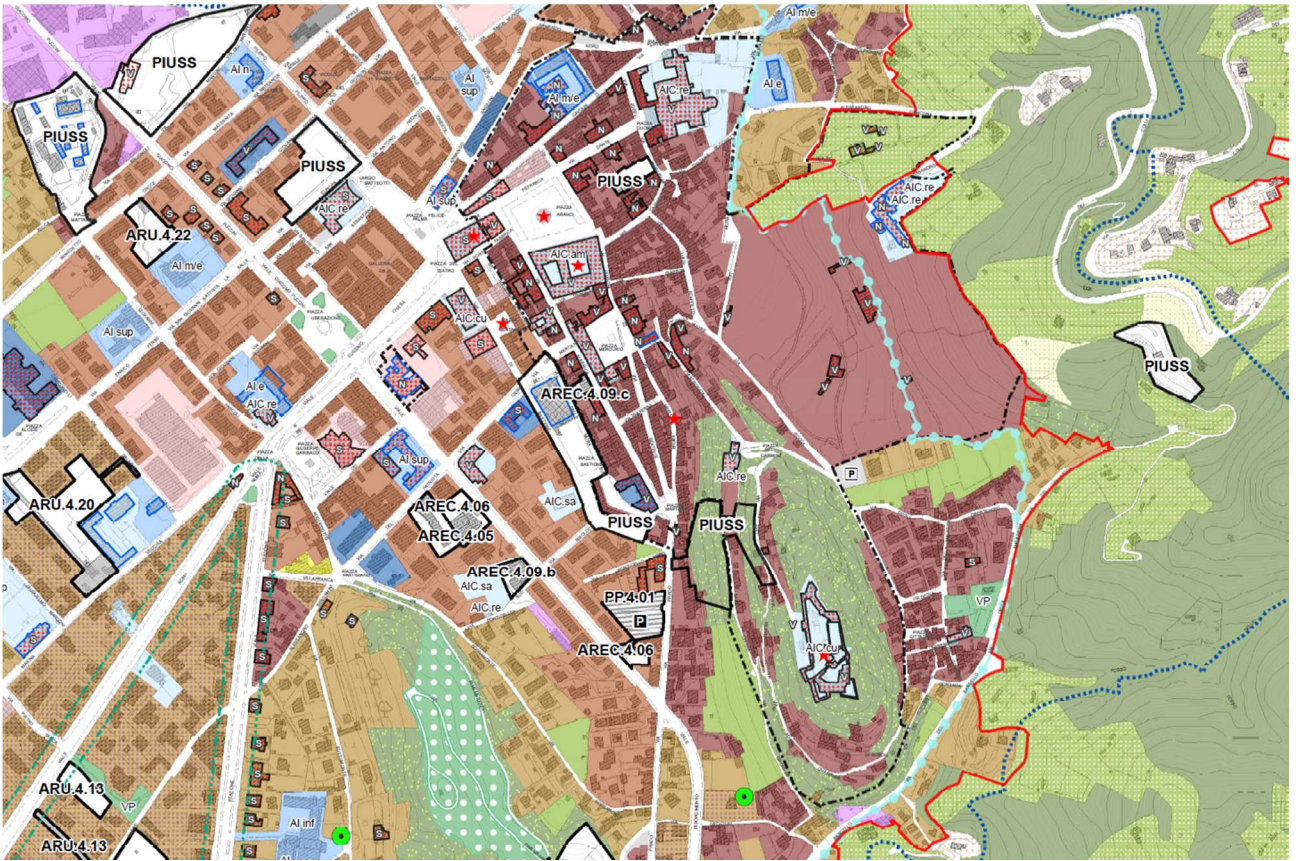
Minime variazioni dimensionali, che si rendano eventualmente necessarie nelle fasi di implementazione del progetto non comportano ulteriori varianti urbanistiche.

Modalità di attuazione

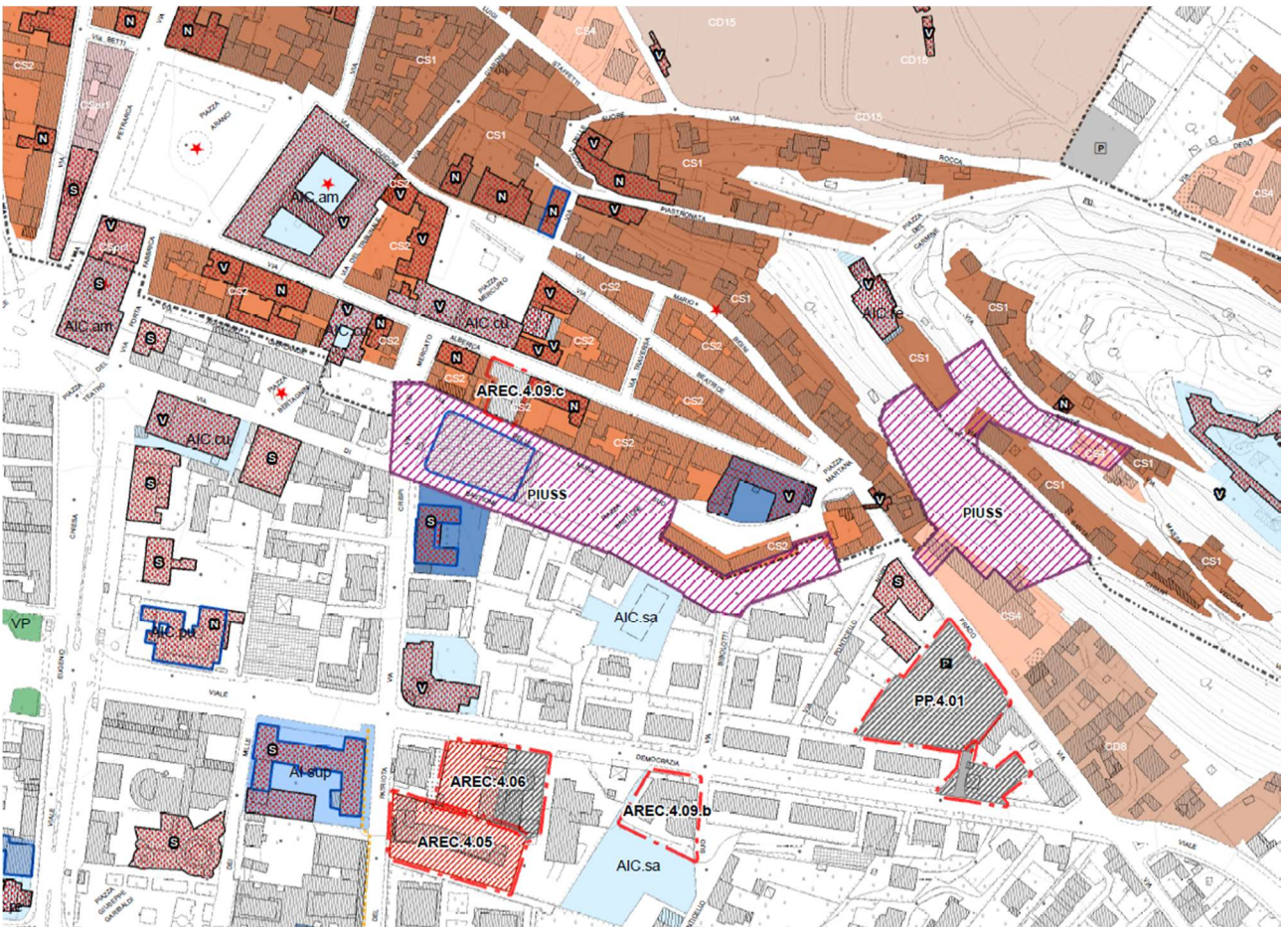
Intervento diretto, nel rispetto dello Schema direttore “Centro” e del Progetto norma “Mercato Ortofrutticolo”allegati.

Misure di mitigazione e prescrizioni paesaggistico e/o tipologiche

L'intervento non ricade in aree soggette a tutela paesaggistica. L'area è ubicata a ridosso del tracciato delle antiche mura della città, di cui è ancora riconoscibile, inglobata nel tessuto urbano, la base di un bastione. L'intervento è l'occasione per recuperare il fabbricato dell'ex mercato ortofrutticolo e gli spazi adiacenti. Dovranno essere curati la qualità abitativa, la qualità estetico-morfologica, gli impatti visivi e le relazioni con il contesto storico.



RU vigente. Stralcio tavola QP.1.6



RU vigente. Stralcio tavola QP.2.6

4 VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

4.1 Considerazioni progettuali motivo di variante

Nell'anno 2014 la Giunta Comunale ha approvato con atto n. 261 il progetto definitivo/esecutivo di cui alla scheda PIUSS "R12 - Recupero e riqualificazione del Mercato Ortofrutticolo – area mercatale"; successivamente con atto n. 40 del 20.02.2015 è stato approvato un nuovo progetto definitivo/esecutivo e revocato l'atto originario.

Tale soluzione progettuale ha portato alla realizzazione di una galleria commerciale posta a piano terra del fabbricato ex mercato ortofrutticolo, lungo Via Bastione, così da consentire il collegamento tra l'area pedonale di Via Bastione (lato Carrara) e la nuova piazza mercatale/parcheggio pubblico posta a valle della struttura.

La nuova galleria è stata realizzata sul prospetto aggettante Via Bastione, ad una quota inferiore rispetto al piano stradale, sulla quale si affacciano quattro fondi con destinazione d'uso commerciale, per una superficie complessiva di circa 450 mq. Tale soluzione ha permesso di creare una zona pedonale coperta lungo un tratto di strada che veniva utilizzato esclusivamente come parcheggio pubblico. Il progetto ha previsto inoltre la sistemazione generale del fabbricato finalizzata al ripristino delle parti in calcestruzzo e relativi copriferro e sostituzione degli infissi esterni.

Avendo previsto la traslazione verso l'interno dei vani a destinazione commerciale, per far posto alla galleria pedonale, questa modifica ha portato di fatto, ad una conseguente riduzione dell'area, che la scheda "PIUSS R12", individuava come parcheggio pubblico pari a circa mq. 1.124 in collegamento al parcheggio di nuova edificazione. Tale spazio residuale, ad oggi pari a circa 970 mq, a causa della fitta rete di pilastri esistenti e per la forma non del tutto regolare, risulta poco appetibile e funzionale come parcheggio pubblico, tant'è, da tale area, sarebbero ricavabili solo una decina di posti auto.

Si rappresenta inoltre che l'Amministrazione Comunale, ha ottenuto anche un finanziamento PNRR per adeguamento/miglioramento di palazzo Colombini, fabbricato che ospita attualmente la biblioteca comunale. Il progetto di riqualificazione e messa a norma antincendio impone la necessità di dover trasferire parte dei libri/volumi/pubblicazioni in altre sedi. Considerato che il fabbricato dell'ex mercato ortofrutticolo, si trova nelle immediate vicinanze della biblioteca civica e che il piano terra della struttura, come sopra evidenziato, non risulta più appetibile come parcheggio pubblico, bensì risultare invece conforme ed idoneo a svolgere la funzione di deposito/archivio.

L'Amministrazione in riunioni preparatorie per la definizione delle linee strategiche progettuali, aveva manifestato la volontà di tenere in considerazione, la possibilità di destinare il piano terra ad archivio ed il piano primo (parte della struttura coperta a volta) per la realizzazione di spazi artistici polifunzionali in continuità con la piazza posta sul retro, e mantenere la destinazione commerciale per la sola parte prospiciente via del Mercato.

Pertanto si evidenzia la necessità di procedere con una variante alla scheda di PIUSS "R12" come di seguito indicato.

4.2 Contenuti della Variante

La presente variante prevede la modifica delle destinazioni d'uso previste nella previgente scheda "PIUSS - R12" di cui all'allegato "A" del RU per la struttura adibita ad ex mercato ortofrutticolo.

La scheda normativa VARIATA sarà pertanto:

Rif. Scheda	Denominazione intervento
R12bis	Recupero area "Mercato ortofrutticolo"

Obiettivi

Recupero e miglioramento strutturale del fabbricato adibito ad ex Mercato Ortofrutticolo, per attività commerciali, spazi polifunzionali e deposito/archivio.

Descrizione dell'area (stato attuale)

Il perimetro di zona comprende l'edificio del Mercato Ortofrutticolo con lo spazio pubblico antistante, piazza Bastione e tratti contigui di via del Mercato e di via Bastione, è presente inoltre un parcheggio multipiano su due livelli, sulla cui sommità è stata realizzata una piazza pubblica. La struttura dell'ex mercato ad oggi è utilizzata soltanto in parte e risulta occupata da alcune attività commerciali quali esercizi di vicinato.

Destinazioni d'uso ammesse:

- *Attrezzature pubbliche quali (servizi per la cultura e lo spettacolo quali musei, auditori, sale spettacolo, sale convegni e mostre, biblioteche; sale per il culto di qualunque religione; servizi sociali e ricreativi quali centri culturali, centri sociali, centri ricreativi, centri polivalenti; servizi sportivi quali palestre, centri sportivi polivalenti);*
- Commerciale.

Interventi edilizi ammessi:

- a) manutenzione ordinaria (Ma.o);
- b) manutenzione straordinaria (Ma.str);
- c) restauro e risanamento conservativo (Re/Co);
- d) ristrutturazione edilizia conservativa di tipo a) (Rist.cons.a);
- e) ristrutturazione edilizia conservativa di tipo b) (Rist.cons.b);

Dati quantitativi:

Recupero aree fabbricato esistente:

Piano terra circa:

- Deposito/Archivio e servizi mq. 970;
- Area commerciale esistente e galleria mq. 570;
- Locali tecnici mq. 20.

Piano primo circa:

- Area commerciale esistente mq. 420;
- Locali tecnici e servizi mq. 70;
- Spazi artistici polifunzionali mq. 650;
- Galleria/piazza coperta mq. 420.

In caso di discordanza tra le quantità sopra indicate e quelle derivanti da puntuali misurazioni in loco, prevalgono le seconde.

Minime variazioni dimensionali, che si rendano eventualmente necessarie nelle fasi di implementazione del progetto non comportano ulteriori varianti urbanistiche.

Modalità di attuazione

Intervento diretto, nel rispetto del progetto di riqualificazione allegato: tavole da TROO a TR14.

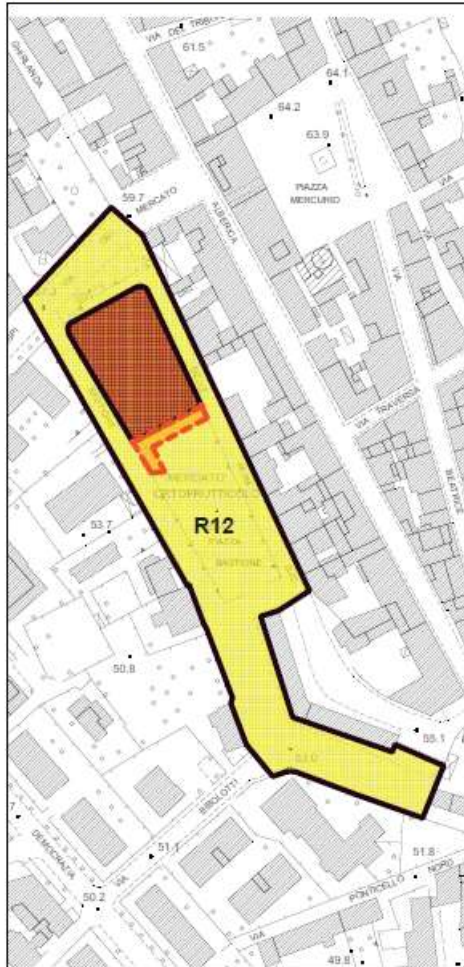
Misure di mitigazione e prescrizioni paesaggistico e/o tipologiche



L'intervento non ricade in aree soggette a tutela paesaggistica. L'area è ubicata a ridosso del tracciato delle antiche mura della città, di cui è ancora riconoscibile, inglobata nel tessuto urbano, la base di un bastione. L'intervento è l'occasione per recuperare il fabbricato dell'ex mercato

ortofrutticolo e gli spazi adiacenti. Dovranno essere curati la qualità abitativa, la qualità estetico-morfologica, gli impatti visivi e le relazioni con il contesto storico.
Sono ammesse variazioni prospettiche ai fronti del fabbricato.
E' ammessa l'installazione di impianti fotovoltaici.

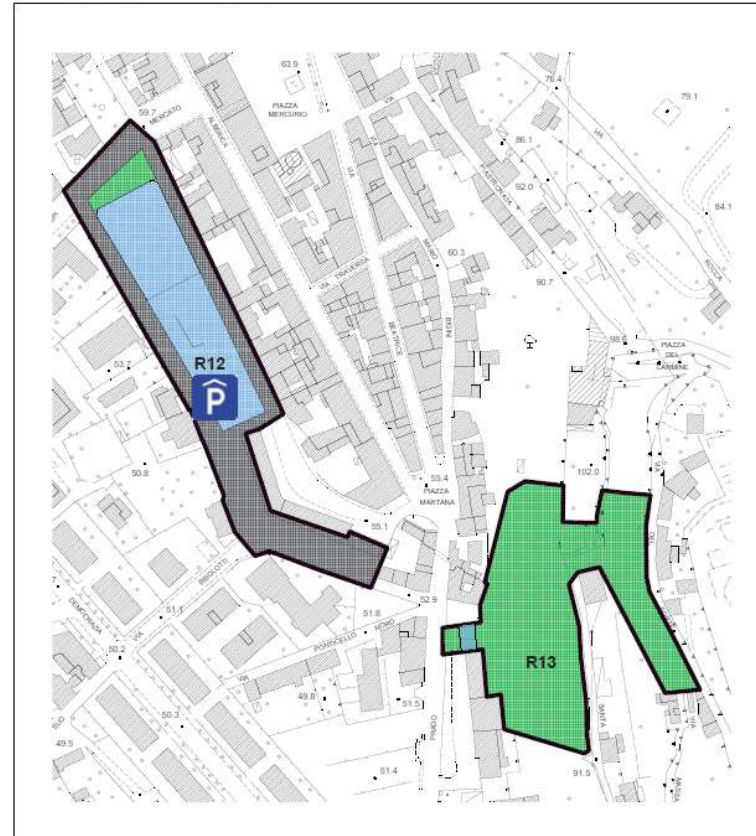
5 Scheda normativa AREA R12bis – RECUPERO AREA MERCATO ORTOFRUTTICOLO **sovrapposto**








Perimetro area d'intervento (1:2000)



-  Recupero
-  Demolizione

Opere di urbanizzazione e aree a standard (1:2000)



-  Ambiti d'intervento privato
-  Aree destinate ad attrezzature pubbliche o d'uso pubblico (v. scheda)
-  Aree a verde pubblico / parchi
-  Aree a verde o a parcheggio pubblico
-  Parcheggi pubblici
-  Viabilità
-  Parcheggio interrato

NB: Le aree di intervento individuate sono ambiti di progettazione unitaria e integrata. Modifiche alle aree individuate nel presente schema, che mantengano inalterate le quantità di opere pubbliche fissate nelle schede normative non comportano ulteriori varianti urbanistiche.

Testo eliminato: ~~barrato singolo~~

Testo inserito: rosso

Rif. Scheda	Denominazione intervento
R12bis	Recupero area “Mercato ortofrutticolo”

Obiettivi

Recupero e miglioramento strutturale del fabbricato adibito ad ex funzionale del Mercato Ortofrutticolo, per attività commerciali, spazi polifunzionali e deposito/archivio e sala convegni, in attuazione ai progetti di iniziativa pubblica inseriti nel PIUSS “Massa e Carrara. Un territorio da ri vivere”. Potenziamento del sistema dei parcheggi a servizio dell'area centrale di Massa, attraverso la creazione di un'autorimessa a più livelli, parzialmente interrata. Riqualificazione di piazza Bastione e delle aree adiacenti al Mercato.

Descrizione dell'area (stato attuale)

Il perimetro di zona comprende l'edificio del Mercato Ortofrutticolo con lo spazio pubblico antistante, piazza Bastione e i tratti contigui di via del Mercato e di via Bastione, è presente inoltre un parcheggio multipiano su due livelli, sulla cui sommità è stata realizzata una piazza pubblica. La struttura dell'ex mercato ad oggi è utilizzata soltanto in parte e risulta occupata da alcune attività commerciali quali esercizi di vicinato.

Superficie territoriale complessiva: St = mq 8750

Destinazioni d'uso ammesse:

Attrezzature pubbliche quali (servizi per la cultura e lo spettacolo quali musei, auditori, sale spettacolo, sale convegni e mostre, biblioteche; sale per il culto di qualunque religione; servizi sociali e ricreativi quali centri culturali, centri sociali, centri ricreativi, centri polivalenti; servizi sportivi quali palestre, centri sportivi polivalenti);

Parcheggio pubblico

Commerciale

Viabilità carrabile

Verde pubblico (piazza)

Si prevede la ristrutturazione dell'edificio del mercato comprendente:

la trasformazione in esercizi commerciali di vicinato dei depositi posti sul lato di via Bastione, con affaccio sulla stessa, previo abbassamento della quota stradale;

la ristrutturazione e messa a norma dello spazio coperto alla quota di piazza Bastione adibito a parcheggio;

la ristrutturazione interna del piano del mercato con la riorganizzazione degli spazi commerciali sottoforma di galleria, la creazione di una sala convegni e un secondo accesso da piazza Bastione;

la demolizione del corpo scala esterno, sul lato di piazza Bastione

Si prevede la realizzazione di un parcheggio coperto con un piano f.t. in continuità col parcheggio interno all'edificio del Mercato e due piani interrati. La copertura del parcheggio, raccordata alla quota di via delle Mura sud e del piano del mercato sarà sistemata come piazza pubblica, accessibile mediante gradinata anche da via Bastione.

La piazza è chiusa sul lato di via Bastione da una “spina edificata”, che prolunga il fronte del Mercato Ortofrutticolo, destinata ad ospitare attività commerciali (con i depositi al livello 0 del parcheggio).

Categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente ammesse, ai sensi della normativa regionale:

Edificio del Mercato Ortofrutticolo: fino alla ristrutturazione edilizia.

Interventi edilizi ammessi:

- a) manutenzione ordinaria (Ma.o);
- b) manutenzione straordinaria (Ma.str);
- c) restauro e risanamento conservativo (Re/Co);
- d) ristrutturazione edilizia conservativa di tipo a) (Rist.cons.a);
- e) ristrutturazione edilizia conservativa di tipo b) (Rist.cons.b);

Dati quantitativi:

Recupero fabbricato esistente

Parcheggio interno: mq 1124

Spazi commerciali su Via di Bastione: SE = mq 428

Galleria commerciale: SE = mq 967

Spazi per attività congressuali: SE = mq 635

Piano terra circa:

Deposito/Archivio e servizi mq. 970;

Area commerciale esistente e galleria mq. 570;

Locali tecnici mq. 20.

Piano primo circa:

Area commerciale esistente mq. 420;

Locali tecnici e servizi mq. 70;

Spazi artistici polifunzionali mq. 650;

Galleria/piazza coperta mq. 420.

~~Nuova costruzione~~

Piano parcheggio a quota strada: mq 1890

Spazi commerciali su Piazza Bastione: SE = mq 640

Superficie minima piazza pubblica (sulla copertura del parcheggio): mq 1200

Minime variazioni dimensionali, che si rendano eventualmente necessarie nelle fasi di implementazione del progetto non comportano ulteriori varianti urbanistiche.

In caso di discordanza tra le quantità sopra indicate e quelle derivanti da puntuali misurazioni in loco, prevalgono le seconde.

Modalità di attuazione

Intervento diretto, nel rispetto ~~dello Schema direttore "Centro" e del Progetto norma "Mercato Ortofrutticolo" allegati~~ del progetto di riqualificazione allegato - tavole da TROO a TR14.

Misure di mitigazione e prescrizioni paesaggistico e/o tipologiche

L'intervento non ricade in aree soggette a tutela paesaggistica. L'area è ubicata a ridosso del tracciato delle antiche mura della città, di cui è ancora riconoscibile, inglobata nel tessuto urbano, la base di un bastione. L'intervento è l'occasione per recuperare il fabbricato dell'ex mercato ortofrutticolo e gli spazi adiacenti. Dovranno essere curati la qualità abitativa, la qualità estetico-morfologica, gli impatti visivi e le relazioni con il contesto storico.

Sono ammesse variazioni prospettiche ai fronti del fabbricato.

E' ammessa l'installazione di impianti fotovoltaici.

6 PROGETTO

Come indicato nei paragrafi precedenti, le esigenze che hanno motivato le scelte progettuali della ristrutturazione del ex mercato sono da trovare nelle opportunità che l'amministrazione Comunale ha avuto a seguito dell'ottenimento di un finanziamento di rigenerazione urbana legato al PNRR.

Sempre su tale bando di rigenerazione urbana ha ottenuto inoltre un altro finanziamento per l'adeguamento/miglioramento di palazzo Colombini, fabbricato che ospita la biblioteca comunale. Il progetto di riqualificazione dell'immobile e realizzazione dell'impianto antincendio impone la necessità di trasferire gran parte dei libri/volumi/pubblicazioni in altre sedi. Considerato che il fabbricato dell'ex mercato ortofrutticolo, si trova nelle immediate vicinanze della biblioteca civica e che il piano terra della struttura non risulta più appetibile come parcheggio pubblico, bensì risulta conforme ed idoneo a svolgere la funzione di deposito/archivio, l'amministrazione ha dato incarico agli uffici di procedere con la progettazione.

Il progetto in sintesi prevede il recupero e miglioramento strutturale del fabbricato adibito ad ex mercato Ortofrutticolo comprensivo della ristrutturazione, per attività commerciali, spazi polifunzionali e deposito/archivio. La ristrutturazione ricomprenderà anche una serie di interventi rivolti alla realizzazione di impianti speciali con particolare attenzione ai nuovi spazi da adibire ad archivio/deposito ed a spazi polifunzionali.

ESTERNAMENTE

L'edificio subirà alcune modifiche prospettiche che riguarderanno principalmente la sostituzione degli infissi su via Mura sud e via Bastione, con un disegno più semplice e una partizione in tre campate anziché con l'attuale forma grigliata. Anche l'infisso dell'ingresso da via del Mercato verrà sostituito ed arretrato di circa 180 cm rispetto all'attuale filo del fabbricato e razionalizzato con partizioni con un disegno più semplice. Le aperture nel timpano su via del Mercato e sulla nuova piazza verranno riaperte come presentava la struttura originaria. Per migliorare il collegamento con la nuova piazza sopra il parcheggio si provvederà ad aprire un nuovo passaggio dalla galleria, che verrà raccordato con la piazza stessa grazie alla riconfigurazione della nuova rampa e scalinata.

Si prevede inoltre l'installazione, in conformità al Dlgs. n. 199/2021, di pannelli fotovoltaici sulla copertura piana del fabbricato d'ingresso di fronte a piazza del Mercato.

Gli interventi non hanno una valenza paesaggistica tale da compromettere in maniera drastica gli equilibri compositivi dell'edificio esistente, non si rilevano altresì condizioni di criticità che possano venirsi a creare a seguito della realizzazione degli stessi.

PIANO TERRA-SEMINTERRATO

L'intervento comporta la realizzazione di un nuovo locale da destinare a deposito ed archivio. Tale spazio verrà liberato dalle attuali tramezzature e dotato di due nuovi accessi consentendo di mantenere l'archivio separato dalle altre funzioni (parcheggio ed attività commerciale) presenti nell'intero immobile. L'accesso all'archivio potrà avvenire sia da un ingresso presente su via Bastione (allargando ed arretrando leggermente la porta attuale) così da accedere ad un disimpegno che condurrà ai nuovi locali tecnici ed al nuovo archivio, sia da un secondo ingresso posto nel raccordo fra il parcheggio e la galleria porticata. Questo secondo ingresso verrà ricavato tamponando una piccola parte del parcheggio esistente e riaprendo l'apertura che conduceva alle celle frigorifere esistenti.

Per consentire l'accesso al deposito con rampe a norma di legge si è pensato di sollevare la quota del solaio di calpestio del piano terra seminterrato, sia per rendere più salubri i locali sia per consentire un cavedio utile al passaggio di tutti gli impianti del nuovo deposito.

PIANO PRIMO

Si procederà al ridimensionamento della galleria commerciale con un arretramento dell'infisso d'ingresso di circa di 1.80 ml, al fine di creare accessi separati alla galleria che conduce agli spazi polifunzionali ed alle attività commerciali poste sui lati esterni. Tale area filtro arretrata ha inoltre lo scopo di separare due attività soggette a prevenzione incendi (pubblico spettacolo e commerciale) che non possono interferire direttamente

tra loro. Detta galleria nel primo tratto avrà vetrate trasparenti finalizzate a ricreare un raccordo fra la struttura dell'ex mercato e la piazza esistente. La parte dedicata a spazio polifunzionale verrà ridistribuita sui lati della nuova galleria, dotata di nuovi servizi igienici e locali di deposito. La zona polifunzionale verrà ricavata interamente sotto parte voltata del fabbricato, mediante divisori in materiale ligneo ed elementi di arredo che rimarranno al di sotto delle catene strutturali della copertura.

Il solaio voltato come le parti strutturali del fabbricato verranno opportunamente consolidate e quindi migliorate dal punto di sismico.

A seguito dell'intervento l'immobile avrà la seguente suddivisione interna:

PIANO TERRA SEMINTERRATO

- ingresso, cabina elettrica enel,
- archivio comunale: spazi impianti tecnici, disimpegno, antibagno, wc disabili
- attività commerciale: deposito, ripostiglio, disimpegno, spogliatoio, w.c
- vano ascensore, vano tecnico ascensore,
- galleria,

PIANO PRIMO

- galleria, attività commerciali e attività commerciali bar ristorazione
- spazio polifunzionale, blocchi servizi, spazi sgombero, galleria spazi comuni

7 EFFETTI ATTESI A LIVELLO TERRITORIALE, PAESAGGISTICO E SOCIALE, COMPRESI QUELLI SUL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

7.1 Valutazione degli effetti a livello territoriale, paesaggistico e sociale

L'attuazione degli obiettivi della Variante consente di dotare il territorio di Massa di una struttura d'interesse collettivo di rilevante importanza sia sotto il profilo della qualità della vita sia per la coesione sociale e culturale.

Il polo artistico polifunzionale potrà diventare il luogo fisico di riferimento sia per la comunità massese sia per quelle dei comuni limitrofi, visto che strutture polivalenti di tali dimensioni e con spazi completamente versatili a qualsiasi utilizzo non risultano presenti neppure nei comuni limitrofi.

L'obiettivo dello sviluppo del polo polifunzionale è quello di garantire in modo coordinato:

- l'accesso ad un immobile posto in maniera baricentrica alla città, provvisto di numerosi parcheggi pubblici e facilmente raggiungibile dai cittadini per ogni tipo di evento organizzato;
- la partecipazione della comunità locale, delle associazioni di cittadini, delle scuole di ogni ordine e grado;
- far rivivere uno spazio pubblico coperto già polo commerciale dal dopo guerra.

Il progetto si inserisce all'interno del fabbricato esistente dell'ex mercato ortofrutticolo ad oggi utilizzato solo in piccola parte da alcune attività commerciali. Il fabbricato risulta posizionato in modo tale da essere uno spazio filtro che separa la città di recente costruzione con il centro storico. Il fabbricato sorge lungo la via storica denominata Bastione che collega la zona pedonale della città ed i principali edifici istituzionali con il centro storico di Massa fino alla porta della città denominata "Martana".

L'ingresso al polo polifunzionale potrà avvenire sia attraverso la storica scalinata di via del Mercato, dove permarranno le attuali strutture commerciali di vicinato, sia dalla nuova piazza

rialzata rispetto a via Bastione, posta a valle della struttura, al di sotto della quale si trova il nuovo parcheggio pubblico.

Il progetto di riqualificazione viene concepito per far sì che la piazza scoperta, di recente costruzione, sia prolungata anche all'interno della struttura dell'ex mercato mediante una pavimentazione simile a quella esterna e con la realizzazione di ampie aperture vetrate sulla facciata lato piazza.

La struttura/sito, come già rappresentato nel quadro conoscitivo del RU, presenta livelli prestazionali di contesto che la rendono appetibile allo scopo polifunzionale di cui alla presente variante:

Prestazione di contesto	Sito
Offerta di parcheggi	MEDIA
Offerta di trasporto pubblico	ALTA
Manutenzione delle strade	ALTA

Alta, Media, Bassa

Prestazioni immobile	Caratteri dell'edificio
Aspetto	BASSO
Stato di conservazione dell'involucro	BASSO
Stato di conservazione degli esterni	MEDIO
Organizzazione degli accessi	BASSO

Alto - Medio - Basso

11 - Accessibilità:

Modalità di trasporto	Valutazione
a piedi	BUONA
in bicicletta	SUFFICIENTE
con TPL	BUONA
con motocicli	OTTIMA

Pessima - Scarsa - Sufficiente - Buona - Ottima

7.2 Valutazioni delle emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare

Con la previsione di nuova destinazione d'uso, attrezzature a carattere collettivo, i volumi di traffico subiranno incrementi molto modesti e comunque inferiori rispetto alla precedente previsione di commerciale. Pertanto anche in relazione alle emissioni inquinanti si potrà avere un modestissimo incremento, che comunque potrà migliorare decisamente nel caso in cui venga realizzata la variante Aurelia che porterebbe a deviare il traffico, oggi transitante dal centro città, già all'altezza dell'Ospedale Pediatrico Apuano per rientrare sulla statale a valle dell'abitato di Romagnano.

8 Errore. Il segnalibro non è definito.

8.1 Analisi di coerenza

La valutazione della relazione con gli altri pertinenti piani e programmi rappresenta la verifica della compatibilità, integrazione e raccordo dell'intervento rispetto alle linee generali della pianificazione sovra ordinata e di settore.

Dal punto di vista della pianificazione territoriale ed urbanistica, i piani presi in considerazione per la valutazione di coerenza, effettuata anche attraverso l'utilizzo di apposite matrici, sono rappresentati da:

- Piano strutturale (PS) del Comune di Massa;
- Piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico della Toscana;
- Piano territoriale di coordinamento (PTC) della Provincia di Massa-Carrara.

8.2 Il Piano strutturale

La Variante interessa un'area ricompresa nel centro città che il PS riconosce:

- nel Sistema territoriale di pianura;
- nel Sistema funzionale degli insediamenti
 - o Sottosistema della città diffusa
 - o Sottosistema funzionale dei luoghi e degli spazi della collettività
- Nell'UTOE n. 4 – Centro Città.

Le principali disposizioni che incidono sull'area d'interesse sono contenute nei seguenti articoli della disciplina del PS:

- Art. 82. Obiettivi, criteri e prestazioni per il Sottosistema funzionale dei luoghi e degli spazi della collettività;
- Art. 125. UTOE n. 4 – Centro Città

Di seguito si riportano gli stralci maggiormente significativi per gli scopi della Variante degli articoli citati.

Art. 82. Obiettivi, criteri e prestazioni per il Sottosistema funzionale dei luoghi e degli spazi della collettività

Il Sottosistema trova applicazione nei centri e nei nuclei urbani e nei relativi ambiti di influenza dove, attraverso opportune considerazioni di riequilibrio funzionale, deve essere prioritariamente privilegiata la rilocalizzazione dei servizi e degli spazi pubblici anche in quelle realtà di interconnessione che manifestano inequivocabile vocazione allo sviluppo e alla riqualificazione.

Obiettivo principale del Sottosistema è la definizione del “Progetto strategico dei luoghi e degli spazi della collettività” di cui all'Art. 112 della presente disciplina, attraverso il quale superare la schematica rigidità numerica e indifferenziata degli standard della vigente normativa, assumendo criteri che, privilegiando gli aspetti prestazionali di funzionalità, di accessibilità, di equilibrata organizzazione sul territorio di una rete di luoghi e spazi, determinino una configurazione urbana, ambientale e sociale degli insediamenti, che sostanzialmente invariante strutturale del PIT “città policentrica toscana”, al fine di:

- *promuovere e consolidare un adeguato livello di qualità degli insediamenti e la crescita delle occasioni di integrazione e coesione sociale, garantendo l'integrazione sinergica dei servizi di interesse generale, degli spazi pubblici o di uso pubblico presenti sul territorio e la loro massima fruibilità ed accessibilità da parte di tutti i cittadini residenti ed ospiti, con particolare attenzione per le donne, gli anziani, i giovani ed i bambini;*
- *avviare processi di riorganizzazione urbana e territoriale che mirino a restituire ai cittadini*

quella parte del loro tempo oggi sottratto da una inadeguata localizzazione dei servizi, affermando il diritto all'autodeterminazione delle scelte di vita e di lavoro, e la parità di diritti alla fruizione dei servizi pubblici e privati essenziali;

- *promuovere il consolidamento delle centralità esistenti e la crescita di nuove centralità alle diverse scale (territoriale, urbana, di quartiere, di vicinato), stabilendo le condizioni per una compresenza equilibrata delle diverse attività e per la loro integrazione funzionale e sinergica.*
- *subordinare gli interventi di riqualificazione del tessuto urbanistico, alla creazione di ambiti di vita quotidiana funzionali a dotare i nuclei urbani dei basilari elementi di aggregazione e di servizio di interesse generale, favorendo il consolidamento del commercio di vicinato, dell'artigianato di servizio alla residenza, di spazi pubblici ed aree pedonalizzate, privilegiando la mobilità non motorizzata;*
- *promuovere un insieme integrato di spazi pubblici o comunque aperti alla fruizione pubblica, parchi, giardini, spazi a verde attrezzato e sportivo, aree non edificate le quali, per la loro destinazione ad usi ricreativi e di servizio alla residenza, costituiscono parte integrante degli interventi di riqualificazione degli insediamenti urbani.*

Art. 125. UTOE n. 4 – Centro Città

Punti di forza e di debolezza:

- *i punti di forza sono correlati a quei fattori che rappresentano le origini storiche e culturali della città. Su di essi si è sviluppato un tessuto urbanistico ed edilizio che per tipologia e struttura costituisce un elemento di frattura sul quale devono essere indirizzate azioni di riqualificazione e recupero.*
- *i punti di debolezza sono rappresentati dalla concentrazione in un ristretto ambito urbano di una pluralità di servizi con bacino d'utenza sovralocale che determinano problemi legati principalmente alla sosta e alla mobilità.*

Funzione nel contesto urbano:

- *viene confermato l'attuale ruolo di accentramento delle funzioni e dei servizi che l'unità svolge nei confronti della città.*

Correlazione con le altre UTOE:

- *per le condizioni sopra citate notevole è l'interscambio con tutte le altre UTOE. Di particolare significato l'interazione con l'UTOE 5 nei confronti della quale si stanno consolidando rapporti di potenziale crescita e sviluppo.*

Obiettivi ed indirizzi per il RU.

Il PS individua i seguenti obiettivi ed indirizzi per il RU:

- *decentramento di poli di attrazione (scuole ed uffici pubblici) che sono alla fonte delle principali problematiche di congestionamento della mobilità;*
- *riqualificazione dell'area della Stazione per la quale il PS promuove l'attuazione del PII quale elemento anticipatore del RU.*

8.2.1 Dimensionamento dell'UTOE n. 4 in rapporto alle previsioni del PS

Il dimensionamento dell'ex mercato è ricompreso nel dimensionamento dell'UTOE 4 del PS e del RU di cui all'Allegato C alle norme tecniche di attuazione limitatamente alle categorie di funzioni residenziale e commerciale che però non sono interessate dal presente procedimento.

8.3 Piano d'Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico della Toscana

8.3.1 La disciplina delle invarianti e del paesaggio

In Piano di indirizzo territoriale (PIT) approvato dal Consiglio regionale con delibera n. 72 il 24 luglio 2007 e pubblicato sul BURT n. 42 del 17 ottobre 2007, è stato integrato dalla disciplina paesaggistica con deliberazione di approvazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015. L'integrazione del PIT con valenza di piano paesaggistico persegue la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socio-economico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio regionale, attraverso la riduzione dell'impegno di suolo, la conservazione, il recupero e la promozione degli aspetti e dei caratteri peculiari della identità sociale, culturale, manifatturiera, agricola e ambientale del territorio, dai quali dipende il valore del paesaggio toscano. In coerenza e in attuazione delle norme di governo del territorio, con riferimento alle condizioni di sostenibilità derivanti dalle invarianti strutturali di cui all'articolo 5 della LR 65/2014, il PIT persegue uno sviluppo del territorio rurale e delle città capace di conciliare competitività, qualità ambientale e tutela paesaggistica ai fini di una miglior qualità della vita e del benessere della collettività.

In particolare, la lettura strutturale del territorio regionale e dei suoi paesaggi è stata basata sull'approfondimento e interpretazione dei caratteri e delle relazioni che strutturano le seguenti quattro invarianti:

- I - I caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici, che costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana. La forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è infatti all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali;
- II - I caratteri ecosistemici del paesaggio, che costituiscono la struttura biotica che supporta le componenti vegetali e animali dei paesaggi toscani. Questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecosistema, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente di tipo forestale o agricolo, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici;
- III - Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani, struttura dominante il paesaggio toscano risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità. Questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città di alto valore artistico la cui differenziazione morfotipologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali, solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici;
- IV - I caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invarianti comuni: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; l'alta qualità architettonica e urbanistica dell'architettura rurale; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.

Nelle tabelle e nella trattazione successive è riportata una sintesi valutativa della conformità dell'intervento con la disciplina delle Invarianti e del paesaggio (in particolare, con la pertinente scheda d'Ambito n. 2 – Versilia e Costa Apuana) del PIT/PPR.

DISPOSIZIONI DELLA DISCIPLINA DEL PIT/PPR		CONTENUTI DELLA VARIANTE
STATUTO DEL TERRITORIO		
Invarianti strutturali	Obiettivi generali e azioni conseguenti	
Invariante I: i caratteri idro-geo-morfologici	Art. 7. Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici"	Non c'è una correlazione significativa tra l'intervento ed il

dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici	<p>Obiettivo generale l'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici</p> <p>Azioni: ...Omissis...</p>	piano/programma preso in considerazione
Invariante II: i caratteri ecosistemici dei paesaggi	<p>Art. 8. Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale "I caratteri ecosistemici del paesaggio"</p> <p>Obiettivo generale: l'elevamento della qualità ecosistemica del territorio regionale.</p> <p>Azioni: ...Omissis...</p>	Non c'è una correlazione significativa tra l'intervento ed il piano/programma preso in considerazione
Invariante III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali.	<p>Art. 9. Definizione e obiettivi generali dell'invariante</p> <p>Obiettivo generale: - salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre.</p> <p>Azioni:</p> <p>a) la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale, nonché delle reti (materiali e immateriali), il recupero della centralità delle loro morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato;</p> <p>b) la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;</p> <p>c) la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato, e la promozione dell'agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbani;</p> <p>d) il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;</p> <p>e) il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura, collina e montagna che caratterizzano ciascun morfotipo insediativo;</p> <p>f) il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;</p> <p>g) lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;</p> <p>h) l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.</p>	L'intervento riguarda il recupero e riqualificazione di una struttura esistente per la quali si chiede la possibilità di utilizzare tali a fini collettivi riducendo aree commerciali, e risulta pertanto conforme e compatibile con la disciplina del PIT/PPR di riferimento
	<p>Art. 10. Disposizioni per i centri e i nuclei storici</p> <p>Obiettivo generale: - tutela e valorizzazione dell'identità materiale e multifunzionale dei centri, nuclei, aggregati storici</p> <p>Azioni: ...Omissis...</p>	L'intervento riguarda il recupero e riqualificazione di una struttura esistente in passato adibita ad ex mercato ortofrutticolo, posta nel centro città
Invariante IV: i caratteri morfotipologici dei sistemi agro	<p>Art.11. Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali"</p> <p>Obiettivo generale: salvaguardia e valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali regionali:</p>	Non c'è una correlazione significativa tra l'intervento ed il piano/programma preso

ambientali dei paesaggi rurali	Azioni: ...Omissis...	in considerazione
Disposizioni relative alle invariati strutturali	Articolo 12 - Disposizioni relative alle invariati strutturali 1. Nell'elaborazione e nell'applicazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, nonché dei piani e programmi che producono effetti territoriali la Regione e gli enti territoriali competenti, in coerenza con quanto disposto dalla L.R. 65/2014 e dall'articolo 149 del Codice, perseguono l'insieme degli obiettivi generali di cui agli articoli 7, 8, 9,11 e le disposizioni richiamate all'articolo 10. 2. La Regione e gli enti territoriali competenti, nel perseguire gli obiettivi generali di cui al comma 1, si avvalgono del quadro conoscitivo e interpretativo contenuto nei diversi elaborati di piano. 3. Nella formazione degli strumenti della pianificazione urbanistica, i Comuni perseguono gli obiettivi specifici relativi a ciascun morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee, di cui al relativo abaco dell'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali", al fine di qualificare i tessuti urbani e il disegno dei loro margini. 4. Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, nell'individuare il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.4, commi 2, 3 e 4, della LR 65/2014, in sede di conformazione e adeguamento, tengono conto delle "Indicazioni metodologiche per l'applicazione della carta alla perimetrazione del territorio urbanizzato alla scala comunale" di cui all'Abaco dell'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali".	
Disciplina del sistema idrografico	Articolo 16 - Sistema idrografico della Toscana ...Omissis...	Non c'è una correlazione significativa tra l'intervento ed il piano/programma preso in considerazione
LA STRATEGIA DELLO SVILUPPO REGIONALE		
Disposizioni generali	Articolo 24 – La strategia dello sviluppo territoriale 1. Il presente piano persegue un assetto del territorio toscano fondato sullo sviluppo sostenibile delle trasformazioni territoriali e socio-economiche. 2. La Regione cura la realizzazione della strategia per lo sviluppo sostenibile del territorio toscano in modo che piani, programmi e linee di azione che investono il territorio o utilizzano comunque le sue risorse siano congruenti al perseguimento di tale obiettivo. 3. La Regione, nell'adempiere il compito di cui al comma precedente, cura altresì che il raccordo organico tra pianificazione territoriale e programmazione generale e settoriale dello sviluppo regionale e che il coordinamento tra gli strumenti e gli atti del governo del territorio delle amministrazioni locali e il proprio Piano di indirizzo territoriale abbia luogo nella piena consonanza attuativa all'agenda strategica di questo Piano.	Non c'è una correlazione significativa tra l'intervento ed il piano/programma preso in considerazione

	<p>4. La strategia per l'assetto territoriale regionale si sostanzia in:</p> <p>a) disciplina relativa alla pianificazione territoriale in materia di offerta di residenza urbana, di formazione e ricerca, di infrastrutture di trasporto e mobilità, e di commercio;</p> <p>b) progetti di territorio e di paesaggio relativi a specifici ambiti e temi territoriali;</p> <p>c) disciplina per la pianificazione delle infrastrutture dei porti e degli approdi turistici (Masterplan dei porti toscani);</p> <p>d) disciplina per la pianificazione delle infrastrutture degli aeroporti del sistema toscano (Masterplan del sistema aeroportuale toscano).</p>	
	<p>Articolo 25 - L'accoglienza mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana ...Omissis...</p>	Non c'è una correlazione significativa tra l'intervento ed il piano/programma preso in considerazione
	<p>Articolo 26 - L'accoglienza organizzata e di qualità per l'alta formazione e la ricerca ...Omissis...</p>	Non c'è una correlazione significativa tra l'intervento ed il piano/programma preso in considerazione
	<p>Articolo 27 - La mobilità intra e interregionale ...Omissis...</p> <p>10. Le aree ferroviarie esistenti o previste dagli strumenti della pianificazione territoriale che risultino in tutto o in parte non più funzionali all'esercizio ferroviario, sono suscettibili di altra destinazione purché prioritariamente funzionale alla mobilità pubblica e comunque mediante accordo di pianificazione ex Capo Idel Titolo III della L.R. 65/2014. ...Omissis...</p>	Non c'è una correlazione significativa tra l'intervento ed il piano/programma preso in considerazione
	<p>Articolo 28 - La presenza industriale in Toscana ...Omissis...</p>	Non c'è una correlazione significativa tra l'intervento ed il piano/programma preso in considerazione
	<p>Articolo 29 - La pianificazione territoriale in materia di commercio ...Omissis...</p>	Non c'è una correlazione significativa tra l'intervento ed il piano/programma preso in considerazione
	<p>Articolo 30 - Pianificazione territoriale in materia di grandi strutture di vendita ...Omissis...</p>	Non c'è una correlazione significativa tra l'intervento ed il piano/programma preso in considerazione
	<p>Articolo 31 - Le infrastrutture di interesse unitario regionale. Definizione tematica ...Omissis....</p>	Non c'è una correlazione significativa tra l'intervento ed il piano/programma preso in considerazione
	<p>Articolo 32 - Le infrastrutture di interesse unitario regionale</p>	Non c'è una correlazione significativa tra

	...Omissis...	l'intervento ed il piano/programma preso in considerazione
Progetti di paesaggio	Art 34 Contenuti ...Omissis...	Non c'è una correlazione significativa tra l'intervento ed il piano/programma preso in considerazione

Scheda Ambito di paesaggio n. 2 - Versilia e Costa Apuana - 6. Disciplina d'uso – 6.1 Obiettivi di qualità e direttive

PIT/PPR	VARIANTE
<p>Obiettivo 1. Salvaguardare le Alpi Apuane in quanto paesaggio assolutamente unico e non riproducibile qualificato da valori naturalistici di alto pregio e dal paesaggio antropico del marmo</p> <p>Direttive correlate</p> <p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:</p> <p>1.1 - Salvaguardare la morfologia delle vette e dei crinali di maggior rilievo paesaggistico e le principali visuali del paesaggio storico apuano, regolando le attività estrattive esistenti e di nuova previsione, garantendo la conservazione delle antiche vie di lizza, quali tracciati storici di valore identitario, e delle cave storiche che identificano lo scenario unico apuano così come percepito dalla costa;</p> <p>1.2 - limitare l'attività estrattiva alla coltivazione di cave per l'estrazione del materiale di eccellenza tipico della zona privilegiando la filiera produttiva locale e migliorandone la compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica;</p> <p>1.3 - tutelare, anche continuando con il monitoraggio delle attività estrattive, le risorse idriche superficiali e sotterranee e del patrimonio carsico epigeo ed ipogeo al fine di salvaguardare gli importanti sistemi di grotte, inghiottitoi di elevato valore naturalistico e tutelare altresì i ripari sotto roccia in cui sono presenti depositi d'interesse paleontologico e paleontologico riconosciuti soprattutto nelle zone di Carrara, Pietrasanta, Seravezza e Stazzema;</p> <p>1.4 - garantire, nell'attività estrattiva la tutela degli elementi morfologici, unitamente alla conservazione del patrimonio geologico e degli ecosistemi rupestri;</p> <p>1.5 - promuovere la riqualificazione delle aree interessate da attività estrattive esaurite, localizzate all'interno del territorio del Parco Regionale delle Alpi Apuane;</p> <p>1.6 - salvaguardare gli ecosistemi climax (praterie primarie, habitat rupestri) e tutelare integralmente le torbiere montane relittuali di Fociomboli e Mosceta;</p> <p>1.7 - riqualificare gli ecosistemi fluviali alterati e prevenirne ulteriori alterazioni;</p> <p>1.8 - favorire la riqualificazione ambientale e paesaggistica dei siti estrattivi abbandonati o esauriti e recuperare il valore di archeologia mineraria delle cave storiche e delle antiche miniere;</p> <p>1.9 - migliorare i livelli di compatibilità ambientale e paesaggistica delle attività estrattive, anche favorendo metodi di coltivazione meno impattanti in aree di elevato valore naturalistico e paesaggistico, in particolare nelle zone montane sommitali e nelle valli interne.</p>	<p>Non c'è una correlazione significativa tra l'intervento e le direttive della Scheda di paesaggio</p>
<p>Obiettivo 2. Salvaguardare il paesaggio della montagna, contrastare i processi di abbandono delle valli interne e recuperare il patrimonio insediativo e agrosilvo pastorale della montagna e della collina</p>	<p>Non c'è una correlazione significativa tra l'intervento e le direttive della</p>

<p>Direttive correlate</p> <p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:</p> <p>2.1 - contrastare i processi di spopolamento dell'ambiente montano e alto collinare delle valli interne con particolare riferimento alle valli del Vezza e del Rio Lombricese (M.teMatanna, M.tePrana)</p> <p>Orientamenti:</p> <p>recuperare i centri montani e collinari a fini abitativi e di ospitalità diffusa;</p> <p>garantire l'offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole;</p> <p>migliorare l'accessibilità delle zone rurali anche rispetto ai servizi di trasporto pubblico;</p> <p>valorizzare i caratteri identitari dell'alta Versilia, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio, promuovendone i prodotti e un'offerta turistica e agrituristica coerente con il paesaggio.</p> <p>2.2 - tutelare e valorizzare il patrimonio storico–architettonico delle colline versiliesi costituito dalle testimonianze del sistema di difesa quali borghi fortificati, castelli, torri;</p> <p>2.3 - evitare la dispersione insediativa e ridurre ulteriori consumi di suolo che erodano il territorio agricolo collinare;</p> <p>2.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;</p> <p>2.5 - mantenere attività agro-silvo-pastorali che coniughino competitività economica con ambiente e paesaggio, indispensabili per la conservazione dei territori montani di alto valore naturalistico, con particolare riferimento all'alto bacino dei fiumi Versilia, Camaiore e Turrite Cava (versanti circostanti Stazzema, Pomezzana, Farnocchia, Retignano, Levigliani, Casoli, Palagnana) e incentivare la conservazione dei prati permanenti e dei pascoli posti alle quote più elevate (sistema M.te Matanna - M.te Prana; prati del M.te Croce; prati del Puntato);</p> <p>2.6 - attuare la gestione forestale sostenibile a tutela dei boschi di valore patrimoniale e che limiti, ove possibile, l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono e sui coltivi collinari scarsamente mantenuti con particolare riferimento al recupero degli agro ecosistemi montani terrazzati e dei castagneti da frutto;</p> <p>2.7 - favorire la conservazione delle fasce di territorio agricolo, caratterizzato dalla presenza di piccole isole di coltivi di impronta tradizionale, poste attorno ai centri collinari e montani di Stazzema, Retignano, Levigliani, Pruno, Orzate, Cardoso, Valinventre, anche attraverso la manutenzione dei coltivi tradizionali come olivicoltura e viticoltura terrazzata;</p> <p>2.8 - salvaguardare i paesaggi agrari di eccellenza come i vigneti del Candia, e favorire, nelle ristrutturazioni agricole dei territori collinari, il mantenimento dell'infrastruttura rurale storica in termini di continuità, evitando il ricorso di unità colturali di eccessiva lunghezza e pendenza nei sistemi viticoli specializzati;</p> <p>2.9 - valorizzare il mantenimento del paesaggio dell'oliveto terrazzato che caratterizza fortemente il territorio nella fascia delle colline marittime di Massarosa, Pietrasanta e Camaiore;</p> <p>2.10 - mantenere la funzionalità e l'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti o la realizzazione di nuove sistemazioni di</p>	<p>Scheda di paesaggio</p>
--	----------------------------

<p>pari efficienza idraulica coerenti con il contesto paesaggistico.</p>	
<p>Obiettivo 3. Recuperare e valorizzare le relazioni territoriali storiche fra montagna, collina, pianura e fascia costiera</p> <p>Direttive correlate Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:</p> <p>3.1 - salvaguardare e valorizzare i collegamenti trasversali (pendoli interno-costa) che collegano le marine con i centri storici pedecollinari dell'entroterra (Carrara, Massa, Montignoso, Seravezza, Pietrasanta, Camaiore, Massarosa) attestati sull'asse Sarzanese-Aurelia, e con il sistema dei borghi collinari e montani favorendo le modalità di spostamento integrate, sostenibili e multimodali</p> <p>Orientamenti: creare percorsi per la mobilità dolce e migliorare continuità dei tracciati esistenti; creare nodi di scambio per trasporto intermodale, anche al fine di garantire una maggiore efficienza del trasporto collettivo; tutelare e mettere a sistema i percorsi e gli spazi aperti residuali lungo i corsi d'acqua.</p> <p>3.2 - riqualificare l'asse storico pedecollinare della via Sarzanese-Aurelia contrastando "l'effetto barriera" tra pianura costiera e sistemi collinari evitando i processi di saldatura e salvaguardando i varchi inedificati tra le aree urbanizzate lungo l'asse infrastrutturale</p> <p>Orientamenti: salvaguardare i coni visivi che dall'asse si aprono verso i centri storici e le emergenze architettoniche; potenziare le connessioni ciclopedonali e del trasporto pubblico, anche riorganizzando, in termini di flussi di attraversamento, gli ingressi ai centri e gli accessi alle aree artigianali.</p> <p>3.3 - valorizzare in maniera sinergica il patrimonio edilizio della costa e quello dell'entroterra ai fini di integrare la consolidata ricettività turistica costiera con forme di ospitalità diffusa anche attraverso il recupero di edifici produttivi e manufatti di archeologia industriale (ferriere, mulini, argentiere).</p>	<p>Non c'è una correlazione significativa tra l'intervento e le direttive della Scheda di paesaggio</p>
<p>Obiettivo 4. Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali</p>	<p>Non c'è una correlazione significativa tra l'intervento e le direttive della Scheda di paesaggio</p>

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

4.1 - evitare ulteriori processi di consumo di suolo, contrastando i fenomeni di dispersione insediativa e l'erosione dello spazio agricolo anche attraverso il riordino degli insediamenti (aree di pertinenza, annessi e viabilità) e il recupero degli edifici e manufatti esistenti;

4.2 - conservare gli spazi agricoli ancora presenti all'interno del tessuto urbanizzato e ridefinire i confini dell'urbanizzazione diffusa attraverso la riqualificazione dei margini urbani anche mediante lo sviluppo della multifunzionalità delle aziende, la valorizzazione agro-ambientale, la riorganizzazione degli spazi pubblici e dei servizi di prossimità, prioritariamente in quelle aree caratterizzate dalla commistione di funzioni artigianali e residenziali (Seravezza, Querceta e Pietrasanta);

4.3 - tutelare e riqualificare gli spazi aperti presenti all'interno del tessuto urbano, anche al fine di evitare la saldatura tra le espansioni dei centri litoranei, assegnando ai varchi urbani funzioni ambientali, oltre che di visuali e di coni ottici privilegiati sia verso la costa sia verso le Apuane, con particolare riferimento alle aree libere residuali che si concentrano tra Lido di Camaiore e Viareggio, tra Focette e Marina di Pietrasanta, e in prossimità della località Fiumetto;

4.4 - salvaguardare i varchi di accesso e le visuali verso il mare dai viali litoranei e dagli assi storici, favorendo la riappropriazione e fruizione da parte dei residenti dello spazio costiero come spazio pubblico urbano;

4.5 - conservare la leggibilità e la riconoscibilità dell'impianto storico degli insediamenti costieri, i caratteri architettonici e tipologici del tessuto edilizio di valore storico e le relazioni fisiche e visive con il paesaggio litoraneo, tutelando il tessuto urbano riconducibile al modello della "città giardino" e caratterizzato dalla sequenza di profili edilizi diversificati (gli stabilimenti balneari, la passeggiata, la cortina di edifici affacciati sul lungomare) conservando e valorizzando il patrimonio storico - architettonico legato al turismo balneare quali i grandi alberghi e le colonie marine;

4.6 - riqualificare da un punto di vista ambientale e urbanistico le aree produttive e gli impianti di lavorazione del marmo come "aree produttive ecologicamente attrezzate";

4.7 - salvaguardare e riqualificare il complessivo ecosistema del Lago di Massaciuccoli e i relittuali ecosistemi dunali (dune di Forte dei Marmi e dune di Torre del Lago), palustri e planiziali (lago di Porta, aree umide retrodunali della macchia lucchese, boschi della versì liana) quali elementi di alto valore naturalistico e paesaggistico;

4.8 - ridurre l'artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale migliorando la qualità delle acque e le prestazioni ecosistemiche complessive del sistema idrografico con particolare riferimento ai tratti fluviali di pianura costiera, dei torrenti Carrione, Frigido, Versilia e dei Fossi Fiumetto, Motrone e dell'Abate (con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare");

4.9 - favorire, nei tessuti colturali con struttura a mosaico, il mantenimento della rete di infrastrutturazione rurale esistente (viabilità podereale, rete scolante, vegetazione di corredo);

<p>4.10 - nella piana tra Viareggio e Torre del Lago migliorare i livelli di compatibilità ambientale e paesaggistica dell'attività vivaistica, in coerenza con la LR 41/2012 "Disposizioni per il sostegno all'attività vivaistica e per la qualificazione e valorizzazione del sistema del verde urbano" e suo Regolamento di attuazione;</p> <p>4.11 - assicurare che i nuovi interventi siano coerenti con il paesaggio di riferimento per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne l'integrità morfologica e percettiva.</p>	
---	--

8.3.2 Ambito di paesaggio 2 – Versilia e Costa Apuana

Il Codice prevede che il piano paesaggistico riconosca gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale, e ne delimiti i relativi ambiti, in riferimento ai quali predisporre specifiche normative d'uso ed adeguati obiettivi di qualità. A tale proposito, il PIT individua venti ambiti di paesaggio in cui sono stati valutati congiuntamente i seguenti elementi: - i sistemi idro-geomorfologici; - i caratteri eco-sistemici; - la struttura insediativa e infrastrutturale di lunga durata; - i caratteri del territorio rurale; - i grandi orizzonti percettivi; - il senso di appartenenza della società insediata; - i sistemi socio-economici locali; - le dinamiche insediative e le forme dell'intercomunalità. Per ogni ambito è stata redatta una specifica Scheda d'ambito, che approfondisce le elaborazioni di livello regionale ad una scala di maggior dettaglio, approfondendone le interrelazioni al fine di sintetizzarne i relativi valori e criticità, nonché di formulare specifici obiettivi di qualità e la relativa disciplina.

Con riferimento alla disciplina paesaggistica, l'area di intervento ricade all'interno dell'Ambito di paesaggio 2 – Versilia e Costa Apuana, di cui si riportano nel seguito gli elementi ritenuti significativi in relazione alle invarianti infrastrutturali e agli obiettivi di qualità e direttive pertinenti.

8.3.3 Invariante III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

Descrizione strutturale

La struttura insediativa dell'ambito è caratterizzata dal morfotipo insediativo n. 3 “Morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale” (articolazione territoriale 3.1).

La conformazione morfologica per fasce parallele e la struttura idrografica trasversale a pettine che caratterizzano questo ambito hanno determinato un sistema insediativo complesso che si articola per fasce altimetriche, parallelamente alla costa, lungo la viabilità storica longitudinale, e risulta connesso trasversalmente da una serie di collegamenti perpendicolari che ricalcano l'andamento della rete idrografica.

Il territorio pedecollinare delle prime propaggini delle Apuane, interrotto dalle valli trasversali che collegano i rilievi montuosi al mare, risulta caratterizzato da una serie di centri principali (Avenza, Massa, Pietrasanta), sviluppatisi lungo l'asse storico pedecollinare (Aurelia - Sarzanese e ferrovia) alla confluenza con le valli trasversali (il sistema lineare pedecollinare sub-costiero della Sarzanese).

Un sistema a pettine di collegamenti trasversali (pendoli) collega i centri storici pedecollinari dell'entroterra e quelli costieri più recenti (marine), seguendo l'andamento dei corsi d'acqua che scendono dalle Alpi Apuane: il fiume Versilia in Comune di Seravezza, il torrente Baccatoio in comune di Pietrasanta e il fiume Lucese di Camaiore, ecc. Nelle fasce di fondovalle/pedecollinari di questi territori sono distribuiti gli insediamenti di antica formazione (Seravezza, Camaiore, Massa) aventi consolidati e stratificati rapporti con i centri e i nuclei dell'area montana e collinare.

Sistemi insediativi

Relativamente alla città di Massa, sono individuati i morfotipi urbani:

- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: T.R.1. Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi; T.R.4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata; T.R.5. Tessuto puntiforme; T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine.
- TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA: T.P.S.2 Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali.

Obiettivi di qualità e direttive di riferimento per l'intervento

Obiettivo 3. Recuperare e valorizzare le relazioni territoriali storiche fra montagna, collina, pianura e fascia costiera.

Direttive correlate. 3.1. Salvaguardare e valorizzare i collegamenti trasversali (pendoli interno-costa) che collegano le marine con i centri storici pedecollinari dell'entroterra (Carrara, Massa, Montignoso, Serravezza, Pietrasanta, Camaiore, Massarosa) attestati sull'asse Sarzanese-Aurelia, e con il sistema dei borghi collinari e montani favorendo le modalità di spostamento integrate, sostenibili e multimodali. Orientamenti: creare percorsi per la mobilità dolce e migliorare continuità dei tracciati esistenti; creare nodi di scambio per trasporto intermodale, anche al fine di garantire una maggiore efficienza del trasporto collettivo; tutelare e mettere a sistema i percorsi e gli spazi aperti residuali lungo i corsi d'acqua.

Obiettivo 4. Riquilibrare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali.

Direttive correlate. 4.11. Assicurare che i nuovi interventi siano coerenti con il paesaggio di riferimento per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne l'integrità morfologica e percettiva.

8.4 Coerenza con il Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Massa-Carrara

Il PTCP è stato approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 75 del 29 settembre 1999, quindi in anticipo rispetto alla definitiva approvazione del PIT regionale e comunque conformemente alle previsioni del PIT allora in corso di definizione. Di seguito si analizzano le coerenze con gli articoli delle Norme del PTCP riferibili all'area.

Come specificato all'art. 1, Obiettivi strutturali e strategici del PTC, con il PTC la Provincia si pone di raggiungere seguenti obiettivi strutturali di carattere generale:

A. Salvaguardia e tutela del territorio provinciale nei suoi aspetti fisici, idrogeologici, ambientali attraverso azioni di indirizzo e controllo delle trasformazioni del territorio (vincolo idrogeologico, D.C.R. 230/94), azioni per la promozione di interventi di valorizzazione ambientale (L.R. 49/95), di recupero di aree con propensione al dissesto, azioni per l'incentivazione del presidio umano nel territorio aperto attraverso la definizione della disciplina prevista dall'articolo 7 della L.R. 64/95.

B. Valorizzazione delle risorse essenziali che caratterizzano il territorio provinciale con particolare riferimento agli ambiti montani (crinali appenninici, Alpi Apuane), agli ambiti costieri, alle risorse con forte valenza economica nel quadro dell'economia provinciale quali il marmo, le acque oligominerali, i documenti materiali della cultura, il mare, l'ambiente naturale [...].

C. Sviluppo economico integrato delle specifiche realtà locali.

La Provincia pone quale obiettivo generale del PTC quello dello sviluppo economico integrato delle specifiche realtà locali, la Lunigiana e la zona Costiera, cercando di favorire, attraverso azione di programmazione e attraverso indicazioni, indirizzi e prescrizioni ai Comuni:

- la riqualificazione degli insediamenti;
- l'individuazione all'interno di ciascun ambito territoriale degli elementi qualificanti che possono costituire motore per lo sviluppo sostenibile del territorio;
- l'individuazione dei punti di forza e di debolezza dell'insieme delle risorse;
- l'individuazione delle azioni per il superamento dei conflitti che possono limitare lo sviluppo sostenibile, la riorganizzazione sul territorio delle funzioni e dei servizi;
- l'assunzione di obiettivi ambientali "condivisi" per la riqualificazione degli organismi urbani;

- la verifica dei tradizionali parametri per il dimensionamento dei nuovi insediamenti, in relazione a parametri di tipo ambientali quali la consistenza delle risorse e il loro grado di vulnerabilità.

In particolare è perseguito l'obiettivo della limitazione del ricorso a nuovi impegni di suolo a fini insediativi.

Il PTC persegue inoltre, per il Sistema territoriale locale di Massa-Carrara, uno sviluppo economico integrato attraverso la definizione dei ruoli e delle funzioni insediative e infrastrutturali (residenza, aree industriali, infrastrutture) e attraverso indirizzi di programmazione volti al recupero dei rapporti tra insediamenti e risorse naturali affinché il migliore equilibrio tra le aree fortemente urbanizzate e il tessuto connettivo che le ingloba possa favorire la reciproca qualificazione delle risorse che vi appartengono.

9 CERTIFICAZIONE EX ART. 18, COMMA 2, DELLA LR 65/2014

Per quanto illustrato ed espresso nel presente documento, nella relazione tecnica e negli altri elaborati costituenti la Variante in oggetto, il sottoscritto progettista certifica che la stessa risponde ai profili di coerenza di cui all'art. 18 della LR n. 65/2014.

In particolare, per quanto attinente agli obiettivi e agli effetti della Variante, detta rispondenza è esplicitata ed illustrata nei seguenti termini:

- a) i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni sono riportati al capitolo 6 della presente relazione, in particolare ai paragrafi 6.3 e 6.4;
- b) i profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati, sono riportati al capitolo 6 della presente relazione, in particolare al paragrafo 6.1;
- c) il rispetto delle disposizioni di cui al titolo I, capo I, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale è descritto al capitolo 6 della presente relazione, in particolare al paragrafo 6.3;
- f) il rispetto delle disposizioni di cui al titolo V e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 130, è descritto ai capitoli 5 e 6 della presente relazione.

10 ELABORATI ALLEGATI

1. Inquadramento territoriale;
2. Ortofoto;
3. Uso del suolo;
4. Tessuti insediativi;
5. Reti tecnologiche 1: Fognature – Acquedotto;
6. Reti tecnologiche 2: Gas metano - Energia elettrica;
7. Zonizzazione acustica;
8. Vincoli sovraordinati;
9. Pericolosità idraulica;
10. Stralcio RU vigente: tav. QP1;

11. Stralcio RU vigente: tav. QP2;
12. Schemi progettuali stato di: “Fatto – Progetto – Sovrapposto” da tav. TR00 a tav. TR14.
13. Documentazione fotografica con punti di scatto.

Il tecnico incaricato
F.to Arch. Paolo Loffredo