

Indice:

<b>PREMESSA .....</b>	<b>1</b>
<b>INQUADRAMENTO TERRITORIALE .....</b>	<b>1</b>
<b>LA VARIANTE PARZIALE FINALIZZATA ALL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL PIUSS .....</b>	<b>2</b>
<b>LA SCHEDA NORMATIVA R1 - COMPARTO "POMARIO SUD" .....</b>	<b>3</b>
Obiettivi del Comune .....	3
Disciplina PRGC 1980 .....	3
Disciplina Variante.....	3
<b>IL CONTESTO URBANO .....</b>	<b>5</b>
<b>LE INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE .....</b>	<b>6</b>

## **PREMESSA**

Il presente documento costituisce uno degli elementi di natura tecnico-conoscitiva che costituiscono il presente Piano attuativo (PA) e raccoglie insieme delle conoscenze e dei dati di supporto alla formazione del Piano atte a definire e a dimostrare la sostenibilità e la coerenza degli obiettivi e delle azioni stabilite dal Piano stesso.

Per le informazioni di carattere generale, relative all'ambito d'intervento del PIUSS, del quale l'area oggetto del PA rappresenta una minima parte, si fa riferimento al quadro conoscitivo allegato alla Variante parziale al PRG finalizzata all'attuazione degli interventi previsti dal Piano integrato di sviluppo urbano sostenibile (PIUSS) approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 18 del 24 febbraio 2010.

Il Quadro conoscitivo è, dunque, parte integrante del PA ed è costituito dai seguenti elaborati:

- la presente Relazione di sintesi del Quadro conoscitivo;
- le Indagini geologico-tecniche;
- Tav. A1 ó previsioni P.I.U.S.S.
- Tav. A2 ó previsioni Piano Strutturale
- Tav. A3 ó indagini conoscitive
- Tav. A4 ó indagini conoscitive
- Tav. A5 ó reti tecnologiche

## **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

Il PA riguarda un'area situata nel Comune di Massa in via Benedetto Croce censita al NCT al foglio 94 mappali 1062, 1064, 1066, 1068 e 1070, indicata in seguito come sub-comparto óR1bö.

Detta area è compresa tra gli interventi individuati dal Piano di Intervento Urbano di Sviluppo Sostenibile (PIUSS) approvato in Variante al PRG con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 24/02/2010; il piano individua un'area esterna al perimetro del PIUSS, ma funzionale all'attuazione dell'intervento sul óPomario Ducaleö, mediante il principio della perequazione con trasferimento delle capacità edificatorie.

Il sub-comparto è situato nella immediata periferia ad ovest del centro cittadino, in una zona denominata óZeccaö che si configura quale contesto urbano caratterizzato da edifici isolati che variano dalla piccola costruzione al condominio, con prevalente destinazione residenziale e sporadica presenza di attività commerciali ed uffici.

Lungo via Benedetto Croce, sul lato prossimo al centro, si attestano una serie di condomini con altezza variabile da quattro a sei piani, realizzati prevalentemente negli anni ottanta del secolo scorso.

La zona è servita da una comoda viabilità comunale e, data la vicinanza al centro città, sono facilmente accessibili i principali servizi e attrezzature pubbliche. Sono presenti tutte le

urbanizzazioni necessarie ad un'area edificata quali linee del gas, rete elettrica, rete telefonica, acquedotto e fognature.

L'ambito della Zecca nasce come zona rurale con poche e isolate costruzioni attestata lungo la storica via Cervolapittola ed ampi spazi verdi coltivati ad orto e oliveto. Nel corso degli anni, a partire dal dopoguerra, si registra una graduale intensificazione dell'edificazione, con progressiva perdita della connotazione rurale del luogo. A seguito dell'approvazione del piano regolatore "Detti" nel 1972 e della successiva variante generale del 1980 l'attività edilizia subisce un sensibile incremento con la realizzazione di via Benedetto Croce e la costruzione di diversi condomini che mutano il volto della zona.

## **LA VARIANTE PARZIALE FINALIZZATA ALL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL PIUSS**

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

Per quanto riguarda l'area oggetto del presente PA valgono le disposizioni di cui alla Variante al PRG finalizzata all'attuazione degli interventi previsti dal Piano integrato di sviluppo urbano sostenibile del Comune di Massa, approvata dal Consiglio comunale con deliberazione n. 18 del 24 febbraio 2010, con particolare riferimento all'art. 3, comma 1, delle norme tecniche di attuazione e alla scheda normativa R1 ad esse allegata.

Il PRG 1980 destinava l'area del Pomerio Ducale, individuata dal PIUSS "R1a", in sede stradale, parco pubblico, zona per servizi ed attrezzature (stazioni autopulman) e zona per attrezzature sportive; quest'ultima area era dotata di una certa capacità edificatoria. L'area corrispondente al sub-comparto R1b era invece destinata a zona per servizi ed attrezzature (scuola materna).

All'interno della disciplina della Variante PIUSS l'intervento è regolato dalla scheda "R1" ed investe due comparti: il primo denominato "Pomario SUD" "R1a" di mq 14.482 porzione del più ampio "Pomerio Ducale" e di proprietà dei proponenti, è formato a sua volta da due lotti "Area 1" di mq 11.660 ed "Area 2" di mq 2.822. Il secondo comparto, di proprietà Comunale, "R1b" "Area 3" di mq 2.040 è situato in Via Benedetto Croce ed è per l'appunto il lotto oggetto del PA d'iniziativa privata.

La Variante PIUSS dispone che l'intervento relativo al Comparto "Pomario Sud" sia integrato e coordinato con altri interventi previsti nell'ambito di territorio delimitato da via Bassa Tambura, via Capaccola e via Venturini. La trasformazione coordinata di queste aree sulla base di un progetto urbano unitario, persegue l'obiettivo di riorganizzare intorno ad un nucleo di attrezzature di importanza sovra-locale l'intero settore urbano compreso fra il centro e gli abitati storici di Capaccola e Borgo del Ponte, superando la loro attuale condizione di marginalità. In questo contesto assume particolare rilievo la previsione di recuperare all'uso pubblico l'area storicamente occupata dal "Pomario Ducale": un'area oggi prevalentemente ineditata, in totale stato di abbandono, ma che conserva parte degli antichi muri di confine (compresa una sorta di bastione angolare). Quello che oggi è un vuoto urbano degradato e una cesura insuperabile diverrebbe, pertanto, uno spazio pubblico evocativo, accessibile da più lati.

## LA SCHEDA NORMATIVA R1 - COMPARTO POMARIO SUDÖ

La Variante PIUSS prevede per ogni ambito d'intervento una specifica scheda normativa allegata alle norme tecniche di attuazione che di seguito si riporta integralmente.

### Obiettivi del Comune

Realizzare un parco urbano, recuperando all'uso pubblico un'area prevalentemente ineditata, storicamente occupata dal Pomario del duca Alberico Cybo e oggi in stato di completo abbandono e di cui restano solo parti della cinta muraria.

Riorganizzazione della viabilità carrabile e pedonale in relazione anche agli interventi previsti nell'adiacente area R2, attraverso il prolungamento di Via Giampaoli e il suo raccordo, mediante rotatoria, con Via Bassa Tambura.

#### Descrizione dell'area (stato attuale)

Il comparto è composto da due subcomparti non contigui: il subcomparto R1a, formato da due aree (1 e 2); il subcomparto R1b, formato da un'unica area (3). Su tali aree si prevede di intervenire applicando il principio della perequazione urbanistica (Art. 4 NTA).

Superficie territoriale complessiva:  $St = mq\ 16522$ , di cui:

- Area 1: 11660 mq
- Area 2: 2822 mq
- Area 3: 2040 mq

L'Area 1, ricalcante per circa metà l'area dell'antico Pomario Ducale è di proprietà privata e ineditata, con una capacità edificatoria per attrezzature sportive pari a mc 1495.

L'Area 2, di proprietà pubblica, ricalca l'attuale sede stradale di Via del Pomario e di Via Giampaoli, contigua all'Area 1. Comprende inoltre una fascia non urbanizzata di 622 mq sull'asse di Via Giampaoli, adiacente alla sede dismessa del CAT (v. scheda normativa R2).

L'Area 3, lungo Via Benedetto Croce, è di proprietà comunale e ineditata.

### Disciplina PRGC 1980

#### Subcomparto R1a

- Zona A, comprendente:
  - o Zone a parco pubblico - attrezzature parchi pubblici
  - o Zone sportive - attrezzature sportive
  - o Viabilità
  - o Zone per attrezzature e servizi in genere ó stazioni autopullman

#### Subcomparto R1b

- Zone per attrezzature e servizi in genere - attrezzature caserme ed attrezzature militari

### Disciplina Variante

#### Interventi previsti e destinazioni ammesse

#### Subcomparto R1a

---

- Parco pubblico
- Verde pubblico (trasformazione di Via del Pomario in area pedonale)
- Viabilità carrabile e pedonale (prolungamento di Via Giampaoli)

#### Subcomparto R1b

- Residenze private
- Parcheggio pubblico

Si prevede la permuta da pubblico a privato dell'Area 3 in cambio di una porzione dell'Area 1. Parte dell'area 3 (per complessivi mq 525) è destinata alla realizzazione del parcheggio pubblico a standard e dovrà quindi essere nuovamente ceduta al Comune. La superficie effettiva della porzione di Area 1 di cui si prevede la cessione al Comune è pertanto:

$$- S1 = 11660 - (2040 \div 525) = \text{mq } 10145$$

Le quantità edificatorie generate nel subcomparto R1a si realizzano nel subcomparto R1b (Area 3); esse sono calcolate come segue:

- applicando alle aree cedute al Comune l'indice: Ip1 (indice di perequazione per le aree) = 0,12 mq/mq;
- incrementando il valore ottenuto del 15,38%, a compensazione del minor valore relativo dell'Area 3, in quanto collocata in un ambito urbano più periferico, rispetto alla equivalente porzione di Area 1 ceduta al Comune.

A tali quantità va aggiunta la capacità edificatoria per attrezzature sportive che insiste nell'Area 1 (subcomparto R1a), riparametrata in funzione del maggior valore di mercato connesso alla destinazione residenziale associata all'Area 3 (subcomparto R1b).

Le opere a standard connesse alle nuove edificazioni private, nella misura complessiva di almeno 25 mq/ab, sono interamente destinate a parcheggi pubblici (collocati in fregio a Via B. Croce, Area 3) e alla realizzazione di una quota dell'area a destinazione verde pubblico inserita nel Comparto R2 (trasformazione di Via del Pomario in area pedonale pavimentata).

In caso di non attivazione del comparto perequativo e di acquisizione diretta mediante esproprio, da parte del Comune, delle superfici occorrenti alla realizzazione delle opere, la destinazione residenziale per l'Area 3 perde efficacia.

#### Dati quantitativi:

##### Area 1

- SUL massima per attrezzature di ristoro e servizio al parco: SUL = 100 mq

##### Area 3

- SUL derivante dalla perequazione per cessione aree:  $SUL1 = (S1 \times Ip1) \times 1,1538 = (10145 \times 0,12) \times 1,1538 = \text{mq } 1404,64$
- SUL derivante dal recupero della capacità edificatoria per attrezzature sportive dell'Area 1 (subcomparto R1a) riparametrata per destinazione residenziale:  $SUL2 = \text{mq } 336,37$
- SUL massima edificabile:  $SUL = SUL1 + SUL2 = \text{mq } 1741,01$
- Altezza massima nuove costruzioni:  $H = \text{m } 13$  (4 piani f.t.)

Opere a standard (verde e parcheggio pubblico) calcolate con le modalità di cui al comma

---

## 8.1 NTA:

- $S2 = [(SUL \times 1,07 \times 3) \times 25] / 88 = \text{mq } 1587,68$

La determinazione delle superfici minime da destinare a parcheggio pubblico è stabilita dal PS.

### Modalità di attuazione

Intervento pubblico diretto o tramite finanza di progetto per il subcomparto R1a nel rispetto dell'allegato Schema direttore "Pomario"; piano attuativo di iniziativa privata per il subcomparto R1b. Una volta effettuata la convenzione fra pubblico e privato e divenuta operativa la permuta delle aree A1 e A3, la trasformazione dei due subcomparti può avvenire in modo autonomo.

Le opere a standard possono essere eseguite a scomputo degli oneri di urbanizzazione oppure monetizzate.

Gli interventi nel subcomparto R1a dovranno rispettare nella sostanza l'allegato Schema direttore "Pomario".

## **IL CONTESTO URBANO**

Dall'analisi del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 66 del 9/12/2010, rilevanti per l'area soggetta a PA emerge quanto segue:

- Uso del suolo ó Zone urbanizzate di tipo continuo e residenziale con presenza di residue attività agricole;
- Fasi storiche urbanizzazione ó Via Cervolapittola, situata a nord dell'area di intervento risulta esistente nel 1800, Via Carducci è presente già nella prima metà del 900, mentre e via Benedetto Benedetto Croce è stata realizzata nei primi anni ottanta. L'edificato nell'immediato intorno del sub-comparto prima della ultima guerra era costituito da poche case isolate in parte legate alla coltivazione della terra. A seguito dell'approvazione del piano regolatore "Detti" nel 1972 e della successiva variante generale del 1980 l'attività edilizia è sensibilmente incrementata con la costruzione di diversi condomini che hanno mutato il volto della zona;
- Beni Storici architettonici ed ambientali ó non si ravvisa nelle vicinanze la presenza di beni storici ed architettonici di rilevante valore;
- Funzioni ó la funzione prevalente è quella residenziale con presenza di costruzioni ad uso direzionale e commerciale. La vicinanza al centro cittadino consente di raggiungere facilmente i principali servizi e attrezzature d'interesse collettivo;
- Vincoli e rischi ambientali ó per la zona non si ravvisano vincoli sovraordinati o rischi dovuti a pericolosità idraulica, geologica ed ambientale.

Dall'analisi degli elaborati di progetto del piano strutturale, raccolte sulla tavola A2 del quadro conoscitivo del presente Piano Attuativo, emerge che:

- i due comparti sono situati nell'ambito del "sistema territoriale di pianura" (Tav. B1.b del PS ó I sistemi e sottosistemi territoriali)
- l'area del Pomario Ducale è individuata quale "area di notevole valore" storico,

architettonico e culturale (Tav. B2.b del PS ó Le invarianti strutturali). Il Pomario Ducale, o giardino di Camprimaldo, realizzato nella seconda metà del 500 dai duchi Cybo Malaspina, era un insieme di orti e giardini contenenti piante rare provenienti da ogni parte del mondo e sistemate secondo un preciso ordine geometrico. Al Pomario si accedeva da un portale posto appena fuori dall'antica cinta delle mura cybee in direzione dell'antico Borgo del Ponte. Il portale è uno splendido esempio di portale marmoreo rinascimentale, sorretto da due figure in marmo, meglio conosciute tra i massesi come il Pasquino e la Pasquina, raffiguranti in realtà i principi dualistici delle forze naturali. Del giardino, oggi scomparso, resta la parte centrale completamente invasa da rovi e sterpaglie.

- sia l'area 0R1a0 del Pomario Ducale che l'area 0R1b0 di via Benedetto Croce appartengono al 0Sottosistema funzionale della città diffusa0 (Tav. B3.b del PS ó I sistemi e sottosistemi funzionali)
- L'area 0R1a0 del Pomario Ducale è situata all'interno dell'ambito di riferimento del PIUSS mentre l'area 0R1b0 di via Benedetto è ubicata all'esterno di tale ambito, ma è funzionale alla realizzazione degli obiettivi del PIUSS. (Tav. B5.b del PS ó Le strategie dello sviluppo territoriale)

## LE INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

L'indagine relativa alle infrastrutture tecnologiche presenti nella zona pertinenti con l'area in oggetto, sono state sintetizzate sulla tavola A5 del quadro conoscitivo. Dalla lettura delle tavole si deduce che la zona è ben servita sia per quanto riguarda la viabilità che per quanto riguarda la rete delle urbanizzazioni.

*Viabilità.* Il sub-comparto è direttamente accessibile da via Benedetto Croce e non presenta alcun problemi riconducibile alla viabilità.

*Rete elettrica ed illuminazione pubblica.* La zona è servita da linea elettrica a bassa tensione con la presenza di diverse cabine di trasformazione; dal colloquio con i tecnici preposti dell'ENEL è emerso che la costruzione del nuovo edificio previsto dal PA necessita della fornitura di circa 100 kv, che comporta la costruzione di una nuova cabina di trasformazione da media (15 kv) a bassa tensione ( 400 V). Lungo via Benedetto Croce è presente la rete dell'illuminazione pubblica

*Rete acquedotto.* La zona è servita dalla rete di distribuzione dell'acquedotto pubblico attraverso la condotta proveniente da via Meucci

Rete gas - la zona è ben servita dalla rete gas-

*Fognatura Bianca.* Lungo via Benedetto Croce corre la fognatura comunale delle acque bianche adeguatamente dimensionata per sopportare il nuovo apporto di acqua piovana conseguente alla costruzione del nuovo edificio previsto dal PA, come confermato verbalmente dai tecnici preposti del competente Ufficio Comunale.

*Fognatura Nera.* Lungo via Benedetto Croce è presente la fognatura comunale delle acque nere costituita da una tubazione di 400 cm di diametro. Da un colloquio tenuto con i tecnici preposti dell'azienda Gaia è emerso che il nuovo apporto di acqua nera conseguente alla costruzione del nuovo edificio previsto dal PA sarebbe ben assorbito dalla portata della fognatura esistente.