



REGIONE TOSCANA

Giunta Regionale

**Direzione Urbanistica
e Politiche Abitative**

Prot. N./

Firenze, 21 dicembre 2015

OGGETTO: Comune di Massa (MS) – Regolamento urbanistico.

Del. C.C. n. 58 del 24.7.2015 di adozione del Regolamento Urbanistico – Burt n. 42 del 21/10/2015.

Osservazione regionale ai sensi dell'art. 19, c. 2 della L.R. n. 65/2014.

Contributi istruttori.

**Al Sindaco del
Comune di Massa
MASSA**

E p.c.

**Al Presidente della
Provincia di Massa Carrara
MASSA CARRARA**

**Alla Direzione Urbanistica
e Politiche abitative
REGIONE TOSCANA
SEDE**

Con riferimento all'osservazione regionale all'adozione del Regolamento urbanistico in oggetto, trasmessa con nota pec n. 271921 del 18/12/2015, si trasmettono in allegato e ad integrazione della stessa, i pareri del Settore Patrimonio e Logistica e del settore Tutela Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio.

Cordiali saluti,

Ing. Aldo Ianniello

LM/

50127 Firenze, Via di Novoli 26
Tel. 055/4383024 – Fax 055/4383382
aldo.ianniello@regione.toscana.it
<http://www.regione.toscana.it>

Il documento è stato firmato da IANNIELLO ALDO; Dirigente/i dell'Amministrazione scrivente.
Tale firma è stata verificata con esito positivo al momento dell'invio del documento in data 21/12/2015
Il documento informatico, da cui la copia è tratta, è stato predisposto e conservato presso l'Amministrazione scrivente
in conformità delle regole tecniche di cui all'art. 71 del d.lgs. 82/2005 (art. 3bis d.lgs.82/2005).



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Organizzazione e Sistemi
Informativi

SETTORE PATRIMONIO E LOGISTICA

Prot. n. AOOGR/ /
Da citare nella risposta

D.120

Data

Allegati

Risposta al foglio del
Numero

Oggetto: Comune di Massa (MS) - Regolamento Urbanistico - Adozione ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014 -
Del. C.C. n. 58 del 24/0/2015 -
- Contributo tecnico -

Al Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio

p.c. alla Direzione Organizzazione e sistemi informativi

p.c. alla Direzione Urbanistica e Politiche Abitative

Con riferimento al "Regolamento urbanistico e del Piano di Indirizzo e di regolamento degli orari" adottato dal Comune di Massa con Del. C.C. n. 58 del 24/07/2015, di seguito si riportano i contributi tecnici del Settore Patrimonio e Logistica.

In merito alla sede dell'Ufficio del Genio Civile di Massa, edificio di proprietà dell'Amministrazione Regionale, ubicata in Massa, via della Democrazia n.17, si è rilevato che l'immobile è individuato all'interno del Quadro progettuale "QP1.7 - Disciplina insediamenti e perimetro territorio urbanizzato", come "edificio vincolato ex L. 1089/39", ed è compreso all'interno delle "Aree a Standard Esistente".

Nel dettaglio la campitura dell'area individuata nell'elaborato grafico per il complesso immobiliare sembra riferirsi agli "Edifici ed aree per l'istruzione" mentre si ritiene necessario variarla in "Aree per attrezzature di interesse comune - AIC" con il simbolo "am - Amministrative".

In merito al complesso immobiliare posto in Massa, via Marina Vecchia n.78, attualmente di proprietà provinciale, si premette che il medesimo sarà trasferito in proprietà alla Regione Toscana per effetto dell'attuazione della L.R. n. 22/2015. Dunque, detto immobile sarà sede di uffici regionali nel corso del 2016.

In merito alle previsioni del Regolamento Urbanistico adottato si è rilevato che il complesso immobiliare è individuato nel Quadro progettuale "QP1.7 - Disciplina insediamenti e perimetro territorio urbanizzato", all'interno dell'Ambito di Recupero "AREC.4.04 - Via Marina Vecchia ex sede V.V.F.F. -"



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

**Direzione Organizzazione e Sistemi
Informativi**

SETTORE PATRIMONIO E LOGISTICA

L'ambito di Recupero individua la possibilità di attivare una trasformazione edilizia e/o urbanistica mediante il recupero e/o il cambio d'uso degli edifici e manufatti esistenti connesso a eventuali e minoritarie quote di nuova edificazione di completamento.

Tale ambito si attua mediante la presentazione di un Piano Attuativo convenzionato, esteso all'intera area, da redigersi nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni della specifica scheda norma.

La scheda norma prevede, previa la demolizione dell'edificio prospiciente via Galilei e la realizzazione di un parcheggio pubblico, la possibilità di insediare, secondo parametri prescrittivi, un mix di funzioni: Residenziale/Commerciale-Direzionale.

Nelle more di formazione del piano attuativo o comunque in sua assenza, sugli edifici esistenti sembrano comunque ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (senza frazionamento), di restauro e risanamento conservativo, fino alla categoria della Ristrutturazione edilizia conservativa di tipo a e b.

Tutto ciò premesso, stante l'interesse e necessità dell'amministrazione regionale di continuare ad usare l'immobile come sede dei propri uffici e nell'ottica di arricchire il valore del patrimonio regionale in un'ipotesi di vendita e di valorizzazione, si richiede di verificare, ed eventualmente rimodulare, la disciplina della previsione urbanistica allo scopo di garantire all'amministrazione regionale il pieno e completo utilizzo del complesso immobiliare".

Si resta a disposizione per ogni contributo e chiarimento possibile.

Il Dirigente
Angela Di Ciommo

oggetto: Comune di Massa (MS) - Regolamento Urbanistico - Adozione ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014 - Del. C.C. n. 5
oggetto: Comune di Massa (MS) - Regolamento Urbanistico - Del. C.C. N. 58 del 24/7/2015 di adozione del Regolamento Urt

n allegati: 1
n allegati: 2

AOOGRT/272376/D.070 del 21/12/2015
AOOGRT/273469/N.010.030 del 21/12/2015



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica e Politiche Abitative
Settore Tutela riqualificazione e valorizzazione
del Paesaggio

Oggetto: Comune di Massa (MS) – Regolamento Urbanistico – adozione ai sensi dell'art.19 della LRT 65/2014, DCC n° 58 del 24/07/2015 – contributo istruttorio

Al Settore Pianificazione Territoriale
Alla Direzione Urbanistica e Politiche abitative

Con riferimento alla richiesta di contributo pervenuta con nota prot. AOOGR/224690/N.060.030 del 22/10/2015 dal Settore Pianificazione del Territorio, ai fini dell'espressione del parere tecnico di competenza in merito al procedimento in oggetto, emerge quanto segue.

Premessa

Il Comune di Massa, con DCC n° 58 del 24/07/2015 ha adottato il RU in oggetto ai sensi dell'art.230 della LR 65/2015, e secondo le procedure previste dall'articolo 19 della stessa legge.

Tale atto, ai fini dell'espressione del contributo istruttorio rispetto al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvato con DCR n.37 del 27 Marzo 2015 e pubblicato sul BURT n. 28 del 20 maggio 2015, trova riferimento normativo negli art. 20 e 21 della Disciplina del PIT.

Pertanto, nel rispetto dell'art. 20, c. 1, occorre che il nuovo Piano Operativo sia conforme alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettando le prescrizioni e le prescrizioni d'uso (...), sulla base di un quadro conoscitivo aggiornato e comprensivo della ricognizione del Patrimonio Territoriale letto per invarianti strutturali.

Di tale intendimento "di conformazione" deve esserne dato atto formalmente all'avvio del procedimento che può avvenire contestualmente agli adempimenti previsti dall'art. 17 della LR 65/2014 e dalla LR 10/2010, oppure ad integrazione di essi.

L'atto di avvio, come specificato al comma 1 dell'art. 21 della Disciplina del PIT, deve essere trasmesso oltre che alla Regione Toscana, anche agli organi ministeriali competenti ovvero la Soprintendenza per le Belle Arti ed il Paesaggio competente per la zona interessata dal nuovo Piano.

Alla luce di quanto sopra espresso ed ai fini di fornire un orientamento utile rispetto al quadro disciplinare richiamato dallo stesso art. 20, c. 1, si precisa che:

- Gli indirizzi per le politiche sono contenuti nel capitolo 5 della Scheda d'Ambito 2 "Versilia e costa apuana" e costituiscono riferimento per l'elaborazione delle politiche di settore affinché concorrano anch'esse al raggiungimento degli obiettivi del piano;
- Le direttive, quali disposizioni che impegnano gli enti territoriali all'attuazione di quanto in esse previsto sono riconducibili a tre categorie: quelle correlate agli obiettivi generali contenute nel Capo II,



art. 16, art. 17 della Disciplina generale del Piano, quelle correlate agli *obiettivi di qualità*, definite all'interno della Scheda d'Ambito (capitolo 6 *Disciplina d'uso*) e quelle contenute nella *Disciplina dei beni paesaggistici* di cui all'elaborato 8B e 3B - *Sezione 4* per quanto concerne *gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico*;

Le *prescrizioni d'uso*, cui è fatto obbligo di *attenersi puntualmente*, costituiscono disposizioni sul regime giuridico dei beni paesaggistici, di cui all'articolo 134 del D.lgs 42/2004;

Le *prescrizioni* per il corretto inserimento nel paesaggio degli impianti di produzione di energia (biomasse ed eolico) contenute negli *Allegati 1a e 1b*.

Contributo istruttorio

Il Comune di Massa fa parte dell'Ambito 2 *Versilia e costa Apuana*, il suo territorio è interessato dalla presenza di *"usi civici"* di cui alla lett. h) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004, dai seguenti vincoli ai sensi dell'art. 136 del Codice:

- D.M. 08/11/1973 Notificato Ad Personam -*Dodici piante di pino radicate lungo la strada provinciale Massa-Avenza*
- D.M. 14/12/1954 G.U. 11 del 1955 - *Viale Roma, che congiunge Massa a Marina di Massa e le aree fiancheggianti.*
- D.M. 19/08/1959 G.U. 212 del 1959 - *Zona circostante il castello di Malaspina, sita nell'ambito del comune di Massa.*
- D.M. 21/10/1968 G.U. 287 del 1968 - *Zona litoranea nei comuni di Massa e Montignoso* (il presente decreto costituisce estensione e rettifica del precedenti provvedimenti: D.M. 09/06/1952, D.M. 10/12/1953, D.M. 21/10/1968).

e da altri vincoli ai sensi dell'art. 142:

- lett. a) coste (scheda sistemi costieri – *1 Litorale sabbioso Apuano-Versiliese*)
- lett. b) laghi
- lett. c) fiumi
- lett. d) le montagne per la parte eccedente i 1200m s.l.m.
- lett. e) circhi glaciali
- lett. f) parchi e riserve nazionali e regionali
- lett. g) boschi

Il RU adottato è composto da elaborati ascrivibili a datazioni differenziate, alcuni dei quali propedeutici alla stesura del RU:

- Quadro Conoscitivo – anno 2012
- Progetto strategico luoghi e spazi della collettività (P. di settore) – 2012
- Studio sul Settore del Commercio in sede fissa (P. di settore) – 2013
- Piano di indirizzo e di regolazione degli orari (P. di settore) – maggio 2014
- Disciplina della localizzazione e distribuzione delle funzioni (propedeutico) – 2015
- Quadro Progettuale – 2015



- Varianti anticipatrici – (“Casette” e “Ospedale” - 2012/2015)
- V.A.S. – (2013-2015)

Tra gli elaborati trasmessi non sono presenti documenti specifici di conformazione al PIT con Valenza di Piano Paesaggistico.

Dall'esame degli elaborati trasmessi emerge quanto segue:

Sotto il profilo della coerenza del RU con il Piano Paesaggistico, osserviamo che tutti gli elaborati propedeutici alla stesura del RU, compresi i piani di settore trasmessi, anche se precedenti all'entrata in vigore del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, mostrano ed esplicitano una impostazione metodologica estremamente rigorosa che, a partire dalle strategie individuate dal PS, propone una trattazione dei singoli temi che va ad integrarsi con una lettura del territorio che riconosce specifiche unità paesaggistiche, identitarie del territorio massetano.

Le scelte metodologiche relative al QC e ai Piani di settore, sono infatti sempre riferite ai sistemi litoraneo, di pianura, pedemontano e montano, intese come unità paesaggistiche definite (anche se declinate in modo diverso dal PIT), all'interno delle quali vanno ad inserirsi previsioni di localizzazione e distribuzione delle funzioni, che formano un insieme coerente di analisi, scelte funzionali e di definizione morfologica, condotte per sistemi e sottosistemi, fino alle definizioni più puntuali.

Occorre sottolineare che il QC e alcuni piani di settore, sono riconducibili, almeno in parte, al tema della ricognizione e disciplina del Patrimonio Territoriale come definito dal PIT, anche se necessitano di ulteriore sistematizzazione in coerenza col PIT, a partire da quanto previsto dell'art. 20 della Disciplina Generale in relazione alle quattro invarianti strutturali.

Gli elaborati di progetto, successivi all'entrata in vigore del Piano Paesaggistico, sembrano non raccogliere appieno gli elementi sostanziali prospettati negli elaborati propedeutici e risultano carenti rispetto alla coerenza metodologica e ai riferimenti alle specifiche unità paesaggistiche.

Più in particolare, in riferimento al Piano Paesaggistico, il RU adottato risulta carente rispetto ai temi di seguito riportati:

1) Individuazione del Perimetro del Territorio Urbanizzato

Negli elaborati del Quadro Progettuale è individuato il **perimetro del Territorio Urbanizzato**, e normato ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014, come disposto dall'art. 230 della stessa Legge.

L'individuazione proposta comprende:

- le fasce litoranee edificate
- Il continuum urbano che si estende dal centro di Massa a al suo intorno, e fino ai confini comunali Est e Ovest, comprensivo della Zona Industriale;
- tutti i lotti edificati e le superfici fondiari interni all'area di Ronchi-Poveromo;
- tutti i lotti edificati e le superfici fondiari interni all'area individuata dal PS come “area agricola residuale” con “predominanza di “funzione agricola” situata a N dell'area Ronchi-Poveromo;
- l'area di S. Carlo Terme;
- i centri storici dei sistemi Montano e Pedemontano.

La metodologia di individuazione del perimetro del Territorio Urbanizzato, e di conseguenza del territorio ad esso esterno, non è coerente coi principi del PIT e della LR 65/2014.



Nel QP del RU, i lotti edificati interni ad aree facenti parti del "sottosistema delle aree agricole residuali" individuato dal PS, vengono enucleati dal loro contesto paesaggistico e funzionale e ricondotti a frammenti di Territorio Urbanizzato discontinui, che non trovano riferimento normativo sia rispetto all'unità paesaggistica della quale fanno parte che ai principi del Piano Paesaggistico.

Inoltre, dato che anche i centri storici del sistema Montano e Pedemontano vengono perimetrati come Territorio Urbanizzato, poichè individuati nel PS come tessuto insediativo, occorre sottolineare che nell'elaborato "abachi delle invarianti", invariante III il *carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali*, pag 33, si legge:

"Il tema dei "confini" delle urbanizzazioni, molto chiaro per la città storica, diviene in realtà più complesso, sia dal punto di vista operativo che da quello sostantivo, quando ci si confronta con le urbanizzazioni contemporanee, e più in particolare con i tessuti delle frange periurbane e della città diffusa, oltre che con i tessuti delle espansioni extraurbane (vedasi l'Abaco "Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee"). Da questo punto di vista il tema non è soltanto quello di disporre di indicazioni chiare e il più possibile univoche per perimetrare il territorio urbanizzato, passaggio necessario per poter concentrare l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sulla riqualificazione di queste aree, ma anche quello di capire come vadano trattati progettualmente i margini esistenti in relazione ai diversi tipi di tessuto individuato.

Quando si sia in presenza di un insediamento storico ancora a contatto con la campagna, non vi è alcun dubbio che il confine in essere tra urbanizzato e campagna sia semanticamente indispensabile per significare e dunque comprendere la natura dello stesso insediamento".

mentre l'art 64 della LR 65, commi 1 e 2, così definisce il territorio rurale (IV invariante del PIT):

1. Ai fini della presente legge il territorio rurale è costituito:

- a) dalle aree agricole e forestali individuate come tali negli strumenti della pianificazione territoriale urbanistica di seguito denominate "aree rurali";
- b) dai nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, di seguito denominati "nuclei rurali";
- c) dalle aree e ad elevato grado di naturalità;
- d) dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.

2. E' comunque considerato territorio rurale tutto ciò che è esterno al territorio urbanizzato come definito dall'articolo 4 e come individuato negli atti di governo del territorio comunali in conformità alla presente legge, al PIT, al PTC e al PTCM.

Pertanto, l'individuazione del Territorio Urbanizzato, e di conseguenza del contesto esterno ad esso, deve essere elaborata coerentemente coi principi del PIT e della LR 65, in quanto fondamentale per definire e disciplinare le trasformazioni urbanistico-edilizie del Patrimonio Territoriale.

Ricordiamo che nell'elaborato del PIT "abachi delle invarianti" sono presenti specifiche linee guida per la ricognizione del Patrimonio Territoriale, con l'individuazione di morfotipi specifici per ogni invariante e indicazioni per azioni e obiettivi di valorizzazione paesaggistica per ogni morfotipo.

Nella trattazione della terza invariante "il *carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali*", gli abachi contengono inoltre la definizione di "morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee".



2) Ricognizione del Patrimonio Territoriale

Negli elaborati progettuali del RU non troviamo riferimento a una definizione disciplinare delle trasformazioni urbanistico/edilizie del Patrimonio Territoriale riferita alle quattro invarianti strutturali definite dalla LR 65 e dal PIT:

- a) la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
- b) la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- c) la struttura insediativa di valore storico-territoriale ed identitario, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali industriali e tecnologici;
- d) la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale;

Come precedentemente accennato, gli elaborati del QC e quelli propedeutici alla stesura del RU, contengono elementi conoscitivi e disciplinari in parte riconducibili alle invarianti a), c), d) e ai relativi morfotipi individuati dal PIT, mentre risultano completamente assenti dal progetto di RU, un'analisi conoscitiva e una disciplina specifica, relative all'invariante b) struttura eco sistemica.

Inoltre, il Piano Paesaggistico comprende nel Patrimonio Territoriale anche i tessuti edilizi di recente formazione e quelli che costituiscono elemento di contrasto con il contesto di appartenenza.

Il QP del regolamento urbanistico sembra non aver tenuto sufficientemente conto dei principi di integrazione paesaggistica delle nuove previsioni nell'ambito del contesto urbano consolidato.

Per fare un esempio specifico, la scheda norma relativa all'intervento *Esselunga di Via Roma*, adiacente a una presenza di valore storico testimoniale come quella del *Parco della Rinchiostra*, (bene tutelato ai sensi della parte II del Codice, cod id. Soprintendenza: MS0099), pur mettendo in relazione l'intervento con la riqualificazione del Parco (senza però indicarne eventuali modalità attuative), non contiene alcuna prescrizione relativa al rapporto funzionale, percettivo e morfologico della nuova costruzione prevista (2770mq di SUL) con il contesto di riferimento.

3) Scheda d'ambito 02/Versilia Costa Apuana

In relazione a quanto sopra esposto, la scheda d'ambito del PIT contiene *indirizzi per politiche e disciplina d'uso* strettamente correlate alle dinamiche di trasformazione, valorizzazione e criticità rilevate nell'individuazione del Patrimonio Territoriale declinato secondo le quattro invarianti strutturali.

Nella scheda d'ambito troviamo specifiche disposizioni volti al mantenimento delle risorse territoriali, alla valorizzazione delle relazioni territoriali fra i sistemi pianura/collina/montagna/costa, alla sostenibilità delle previsioni di trasformazione, al miglioramento delle compatibilità ambientali, paesaggistiche delle attività estrattive, alla riqualificazione dei margini urbani e degli spazi inedificati esistenti della pianura e della costa, alla necessità di contrastare il consumo di suolo, di mantenere aperti i varchi nel territorio urbanizzato, di tutelare i sistemi di pianura, collina e montagna, di individuare percorsi di mobilità alternativa volti a una fruizione lenta del paesaggio col proprio sistema integrato di emergenze storiche, ambientali, geologiche ed ecosistemiche.



Il Progetto di RU disciplina il territorio secondo l'individuazione di ambiti e tessuti che vengono trattati come unità a sé stanti e non elementi integrati facenti parte di sistemi complessi di paesaggio/ambiente/cultura, afferenti a un'unica identità territoriale.

4) Ricognizione dei Vincoli ai sensi degli artt. 136 e 142 del Codice

Art. 142 – vincoli ex lege

Nel quadro progettuale è del tutto assente una cartografia con l'individuazione dei vincoli di cui all'art. 142 del Codice dei Beni Culturali.

La VAS contiene schede dettagliate degli "ambiti d'intervento", come definiti dal RU, che individuano per ciascun ambito, la presenza di vincoli ai sensi degli artt. 136 e 142 del Dlgs. 42/2004, riportando estratti della cartografia del PIT.

Ricordiamo ad ogni buon fine che l'art. 5 dell'Elaborato 8B del PIT "Disciplina dei Beni", commi 3 e 4 chiarisce il valore meramente ricognitivo della cartografia di Piano relativa ai vincoli di cui alle lett. a), b), c), d), g) del codice e dispone la possibilità per gli enti territoriali e altri soggetti pubblici di proporre individuazioni, precisazioni e perimetrazioni di dettaglio che una volta condivise da MIBACT e Regione Toscana, saranno recepite negli elaborati del PIT.

Le schede di VAS indicano inoltre, misure di mitigazione e prescrizioni, in riferimento all'inserimento paesaggistico di ogni intervento, indicazioni che però non trovano un'articolazione di maggior dettaglio nelle schede norma di cui all'All. "A" del RU.

In relazione alle contraddizioni col PIT di cui sopra, portiamo alcuni esempi specifici:

- area Rochi-Poveromo, nella quale il RU individua diversi lotti edificatori che nella cartografia del PIT e in quella dell'Uso del Suolo del QC del RU, sono identificati come aree boscate;
- zona Montana e Pedemontana, dove l'individuazione delle aree boscate riportata nella cartografia di progetto del RU non coincide né con quella del PIT, né con quella dello stesso QC.

Sottolineiamo inoltre, che le previsioni relative agli ambiti costieri e alle Colonie Storiche, volti anche al reperimento di aree per standards e alla valorizzazione del patrimonio edilizio storico, non derivano da una lettura sistemica di livello sovracomunale e trasversale, come quella proposta dalla scheda dei sistemi costieri *I-litorale sabbioso Apuano Versiliese*, ma vengono invece trattati quali singoli elementi da riqualificare nel contesto urbano.

Sarebbe opportuno che elementi di rilievo storico/culturale, paesaggistico, ambientale e ecosistemico, quali le Colonie, gli spazi verdi residui e i tessuti urbanizzati delle aree costiere, fossero letti e disciplinati come elementi da collegare fra loro e con i sistemi di paesaggio della pianura, collinare e della montagna, nonché come possibili attrattori di carattere sovracomunale.

Art. 136 – vincoli per decreto

Nella cartografia del QP, sono individuati i perimetri dei soli vincoli per decreto, di cui all'art. 136 del Codice, la cui disciplina è contenuta nelle schede facenti parti degli elaborati del PIT, citate in premessa.

Anche in questo caso, il riconoscimento dei valori trova nelle NTA solo riferimenti generici in merito alla tutela, non riferiti alla disciplina presente nella scheda di vincolo del PIT.



Portiamo l'esempio della scheda norma ARU-601, dove è prevista nuova edificazione per 1300mq di SUL a destinazione ricettiva alberghiera e dove l'area è così descritta:

"Ambito compreso nella zona paesistica di Ronchi Poveromo. L'area libera da edificazioni, contraddistinta dalla presenza di alberature, è prossima al centro della frazione di Ronchi. Posta a poche centinaia di metri dal litorale è servita da via verdi asse stradale di primaria importanza. Nel Piano Strutturale l'area è stata classificata area degradata di interesse ambientale. In particolare l'area più vicina a via Verdi risulta depressa rispetto alla quota stradale.- Obiettivo dell'intervento la realizzazione di una struttura alberghiera come richiesto dalla proprietà in un'istanza presentata all'Amministrazione Comunale.- L'area dovrà essere oggetto di uno studio di dettaglio per approfondire i caratteri geomorfologici e gli ecosistemi presenti, da redigere in sede di Piano Attuativo."

L'area è interessata dal D.M. 21/10/1968 G.U. 287 del 1968 - Zona litoranea nei comuni di Massa e Montignoso che nella specifica scheda del PIT detta obiettivi, indirizzi e prescrizioni in relazione alle trasformazioni urbanistico/edilizie operabili in ordine alle quattro invarianti, e che, ad esempio, al punto 1.c.1. detta:

Non sono ammessi:

- [...]
- i diradamenti vegetazionali e l'eliminazione di individui botanici che costituiscono il sistema e che ne garantiscono l'equilibrio.

Inoltre, nella scheda norma del RU, alla voce "misure di mitigazione e prescrizioni paesaggistico e/o tipologiche" troviamo, come unica indicazione, di provvedere con "alberature e schermature vegetali ai confini del lotto e delle strade", prescrizione questa che potrebbe facilmente portare a una semplice piantumazione al perimetro del lotto, che ne andrebbe a sottolineare pedissequamente la forma a discapito della percezione data dalla vegetazione boschiva presente in loco e descritta dalla stessa scheda norma.

Sistema infrastrutturale e paesaggio

Nel QP non sono presenti elaborati che individuano le previsioni relative al sistema infrastrutturale dei collegamenti presenti nel Comune.

Le reti viarie e ferroviarie, i percorsi storici, le viabilità campestri, i sentieri sono tutti "veicoli" di percezione, fruizione, e anche di conseguente possibile trasformazione, del paesaggio, siano essi elementi di criticità (barriere infrastrutturali) o di emergenza valoriale.

In quest'ottica, e in relazione alla disciplina del PIT, si ritiene opportuna l'elaborazione di una ricognizione di una cartografia descrittiva delle previsioni relative alle infrastrutture di collegamento, comprensiva delle indicazioni per la valorizzazione dei collegamenti fra i sistemi di paesaggio, della costituzione di reti di mobilità lenta e di recupero e valorizzazione delle infrastrutture storiche.

Previsioni di nuovo impegno di suolo esterne al territorio urbanizzato

Il RU comprende previsioni di nuovo impegno di suolo al di fuori del TU, come per l'ambito AC-PED01, soggetto a perequazione con cambio di destinazione d'uso da agricolo verso, turistico-ricettivo, commerciale e verde attrezzato, con mantenimento di parte della funzione agricola, per un impegno di suolo pari a mq 352 di commerciale/direzionale di recupero, 624 mq di nuova edificazione e 4468 mq di verde pubblico.

Anche in questa scheda non si rilevano indicazioni né prescrizioni o specifici riferimenti al Piano Paesaggistico. Nella cartografia del QP "disciplina degli insediamenti e perimetro Territorio Urbanizzato" vengono indicati i perimetri della "città diffusa a media e bassa densità" (TEM), normati dall'art. 30 delle NTA, nel rispetto dell'art. 24 delle stesse norme. Per questa tipologia di aree, presenti anche in contesto agricolo e naturale delle



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica e Politiche Abitative
Settore Tutela riqualificazione e valorizzazione
del Paesaggio

zone montana e pedemontana, e collocate al di fuori del perimetro del TU dei centri storici, sono possibili trasformazioni urbanistico/edilizie che prevedono, demolizione e ricostruzione, delocalizzazione all'interno della stessa UTOE, limitate addizioni volumetriche e sopraelevazione e che, pertanto, si configurano come nuovi impegni di suolo e trasformazioni paesaggistiche. Le NTA non riportano specifica normativa di riferimento al PIT, nè norme che disciplinino l'integrazione paesaggistica, morfologica e funzionale delle aree TEM con il contesto di appartenenza.

Per tutto quanto sopra riportato, rileviamo che nel progetto di RU proposto sono presenti molteplici elementi di contrasto e/o carenza rispetto al PIT con Valenza di Piano Paesaggistico e che pertanto, lo strumento in oggetto necessita di essere sottoposto alla procedura di conformazione secondo quanto disposto dagli artt. 20 e 21 della Disciplina di Piano.

Il Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio è a disposizione per eventuali chiarimenti.

Funzionario istruttore: Arch. anna.rotellini@regione.toscana.it

P.O.: Arch. silvia.roncuzzi@regione.toscana.it

Il Direttore
Ing. Aldo Ianniello