



Oggetto: Comune di Carrara. Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della "Disciplina di Piano" del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, tra la Regione Toscana e la Soprintendenza archeologia, Belle arti e Paesaggio per le province di Lucca e Massa, relativa alla conformazione del "Piano Operativo".

Seduta n. 1 - 14/04/2022

Verbale della Riunione

Il giorno 14/04/2022, sono convenuti e presenti in videoconferenza i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati con nota prot. 1030223 del 28/03/2022:

per la **Regione Toscana**: arch. Marco Carletti, Dirigente del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio con funzioni di Presidente, arch. Lucia Meucci, P.O. del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, arch. Luca Di Figlia, Funzionario del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio; Dott.ssa. Eva Pieroni, assistente amministrativo del Settore Sistema informativo e Pianificazione del Territorio; Dott. Dario Diamanti, funzionario amministrativo del Settore Sistema informativo e Pianificazione del Territorio.

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Massa Carrara e Lucca: risulta assente.

Alla riunione sono inoltre invitati e presenti:

Per il **Comune di Carrara**: arch. Nicoletta Migliorini, Responsabile del procedimento; arch. Michele Bengasi Fiorini Dirigente; arch. Sergio Torri; Carlo Alberto Niccolini; arch. Maurizio Bruschi, Assessore all'Urbanistica; Dott.ssa Sarah Scaletti, Assessore alle Politiche per la tutela dell'Ambiente;

per il gruppo di progettazione: arch. Roberto Vezzosi (capogruppo); arch. Fabio Nardini; pianif. Massimo Tofanelli;

per la **Provincia di Massa**: arch. Marco Nieri, Servizio Programmazione Territoriale.

La Conferenza avvia i propri lavori alle ore 9:30

Quadro della pianificazione comunale vigente.

In premessa la Conferenza riassume il quadro della pianificazione territoriale e urbanistica vigente nel Comune di Carrara:

- Piano Strutturale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 16/03/2012, pubblicata sul BURT n° 22 del 30/05/2012;
- Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 05/08/2005.

Documentazione oggetto di valutazione.

Con nota prot. Reg. 0105975 del 15/03/2022, il Comune di Carrara, ha richiesto l'indizione della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR e dell'art. 31 della L.R. n. 65/2014.

In data 28/03/2022, con protocollo regionale n. 130223, la Regione Toscana ha trasmesso agli enti competenti la convocazione della odierna seduta Conferenza paesaggistica, richiesta integrazione documentale e il calendario delle successive sedute. Il Comune di Carrara, con nota prot. Reg. 150360 del 11/04/2022, ha trasmesso la documentazione integrativa atta allo svolgimento della conferenza paesaggistica e ha anticipato tramite comunicazione e-mail la relazione di conformità al PIT/PPR in data 13/04/2022.

Quadro normativo del procedimento di conformazione.

La Conferenza paesaggistica tra Regione Toscana e MIC è chiamata a verificare la conformazione del Piano Operativo in oggetto al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) ai sensi dell'art. 31, comma 1 della L.R. 65/2014 e dell'art. 21 della *Disciplina* del PIT/PPR.

La Conferenza richiama il quadro normativo di riferimento del procedimento di conformazione.

L'art. 145, comma 4 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (D.Lgs. n. 42/2004) prevede che i comuni, conformano o adeguano gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale alle previsioni dei piani paesaggistici, secondo le procedure previste dalla legge regionale.

L'art. 31, comma 1 legge regionale n. 65/2014 dispone che per la conformazione o l'adeguamento al PIT-PPR degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e delle relative varianti, la Regione convoca una Conferenza di servizi, detta "Conferenza paesaggistica", a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti.

L'art. 20, comma 1 della Disciplina del PIT/PPR stabilisce che, gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica si conformano alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'articolo 145 del Codice. Gli strumenti della pianificazione si conformano alla disciplina statutaria del PIT/PPR secondo la procedura di conformazione di cui all'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR.

L'art. 31 della L.R. n. 65/2014, successivamente al ricevimento da parte dell'ente procedente del provvedimento di approvazione contenente il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente assunte, la Regione convoca la conferenza paesaggistica a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti con diritto di voto. Alla conferenza sono invitati senza diritto di voto l'ente procedente al fine di rappresentare i propri interessi, la provincia o la città metropolitana interessata.

La Conferenza richiama, infine, l' "Accordo [...] tra il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del turismo e la Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti di pianificazione", siglato in data 17 maggio 2018.

In particolare richiama l'art. 3, comma 6 dell'Accordo ove si stabilisce che, in sede di riunione conclusiva, la valutazione sulla conformazione o adeguamento è espressa "in forma congiunta dal MiBACT e dalla Regione per le parti di territorio che riguardano i Beni paesaggistici, e dalla sola Regione per le restanti parti di territorio".

Quadro vincolistico presente sul territorio comunale.

Il territorio del Comune di Carrara ricade nell'Ambito di Paesaggio n. 2 Versilia e costa apuana del PIT-PPR ed è interessato dai seguenti vincoli paesaggistici:

Aree vincolate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1 del D.Lgs 42/2004 – Elaborato 7B e 8B capo III e Allegato A del PIT-PPR:

- lett. a) "i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare";
- lett. c) "i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna";
- lett. d) "e montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole";
- lett. e) "i ghiacciai e i circhi glaciali";
- lett. f) "i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi":
 - - Parco Regionale delle Alpi Apuane;
- lett. g) "i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227";
- lett. m) "le zone di interesse archeologico":
 - "zona comprendente la cava di marmo romana di Fossacava";
 - "zona comprendente la grotta di interesse preistorico di Tecchia della Gabellaccia":
 - - "cava romana nella moderna cava denominata Venedretta" (art. 11.3 lett. c) dell'Elaborato 7B della Disciplina dei beni paesaggistici).

Vincoli ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico – Elaborato 1B e 3B del PIT-PPR:

Sul territorio comunale sono presenti i seguenti vincoli per decreto elencati nell'Elaborato 1B del PIT-PPR e descritti nell'Elaborato 3B:

- Zona delle Cave di Monteverde sita nel Comune di Carrara (ID 9045154, D.M. 30/09/1952 G.U. 242 del 1952);
- Villa e parco Fabbricotti (ID 9045342, D.M. 22/10/1958 G.U. 22.10.1958);
- Zona di Castelpoggio, sita nell'ambito del Comune di Carrara (ID 9045343, D.M. 21/05/1959 G.U. 127 del 1959);
- Località Campo Cecina, sita nel territorio del Comune di Carrara (ID 9045207, D.M. 24/10/1968 G.U. 297 del 1968);
- Zona litoranea, sita nell'ambito del Comune di Carrara (ID 9045257, D.M. 10/01/1953 e 03/02/1969 G.U. 59 del 1969).

Sono inoltre presenti nel territorio comunale Beni Architettonici Tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004, nonché aree assoggettate a specifica disciplina, Siti Natura 2000 e Zone Speciali di Conservazione (ZSC) - ex SIC, come indicato nel Sistema Informativo Territoriale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Regione Toscana (ZSC "Monte Sagro" – IT5110006, ZSC "Monte Borla- Rocca di Tenerano" – IT5110008, ZPS "Praterie primarie e secondarie delle Alpi Apuane" - IT5120015).

La conferenza stabilisce di procedere con l'esame del Piano Operativo seguendo il seguente ordine:

- 1 Beni paesaggistici (Elaborati e NTA)
- 2 Ambiti e aree di trasformazione soggetti a tutela paesaggistica
- 3 Ambiti e aree di trasformazione non soggetti a tutela paesaggistica
- 4 Piano Arenile

Rilievi emersi in sede di Conferenza

Tutto ciò premesso, la conferenza rileva quanto segue:

punto 1- Beni paesaggistici - Elaborati e NTA

La **Regione** segnala che:

- nella tavola "Beni paesaggistici, archeologici e architettonici" tra le voci di legenda sono inserite le aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del Dlgs 42/2004 relative a:
 - Lettera b) "Territori contermini ai laghi";
 - Lettera f) "i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi": "riserve naturali statali", "riserve naturali provinciali", "parchi nazionali", "parchi provinciali"
 - Lettera i) "Zone umide";

sulla base della ricognizione effettuata nel Geoscopio – Regione Toscana – Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico non risultano presenti nel territorio comunale aree di tutela afferenti alla lettera b), lettera f) (escluso "parchi regionali") e lettera i) dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004;

- nelle NTA all'Art. 40 "Le aree tutelate per legge" sono elencate le aree tutelate per legge all'art. 142, comma 1, del D.lgs. 42/2004 (Codice) che interessano di Comune di Carrara; al comma 8, tra queste, sono riportate le zone gravate da usi civici (art. 142, comma 1, lett. h del Codice). Sulla base della ricognizione effettuata nel Geoscopio – Regione Toscana – Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico non risultano presenti nel territorio comunale aree di tutela afferenti alla lettera h) dell'art. 142 D.Lgs 42/2004, il Comune di Carrara è indicato tra i "Comuni con assenza accertata di usi civici".

Il Comune e la Regione chiariscono che nel territorio comunale è presente un'area tutelata ai sensi all'art. 142 del Dlgs 42/2004 lettera "f": Parchi regionali.

Conclusioni della Conferenza sul punto 1:

La Conferenza chiede di rimuovere le voci Lettera b) "Territori contermini ai laghi", Lettera f) "riserve naturali statali", "riserve naturali provinciali", "parchi nazionali" "parchi provinciali" e Lettera i) "Zone umide" dalla legenda della Tavola "Beni paesaggistici, archeologici e architettonici" e di stralciare il comma 8 dell'art. 40 delle NTA.

In riferimento al documento di piano “Allegato 1 delle N.T.A. Schede Norma degli Ambiti e delle aree di trasformazione” si segnala che:

- all’indice a pag. 5 non compare il riferimento e la pagina dell’area di trasformazione denominata PA.11.3 – AR – Via Piave (pag. 63);
- la categoria relativa al terzo raggruppamento degli “Ambiti e Aree di trasformazione” è denominata “Gli interventi convenzionati”; tale dizione allude ad una azione già compiuta e all’attestazione di uno stato di fatto che potrebbe alimentare, perciò, fraintendimenti;
- in riferimento alle aree d’intervento comprese nella categoria “Gli interventi convenzionati” non risulta indicata la modalità attuativa dell’intervento.

La Regione richiede di:

- **revisionare il documento “Allegato 1 delle N.T.A. Schede Norma degli Ambiti e delle aree di trasformazione” nella parte dell’indice in modo che ci sia diretta corrispondenza tra indice e contenuti;**
- **modificare la dizione “Gli interventi convenzionati” con una alternativa che ne espliciti in modo chiaro la natura progettuale;**
- **indicare in modo specifico le modalità attuative per ciascuna area ricadente nella categoria “Gli interventi convenzionati”.**

La Conferenza procede con l’esame degli Ambiti e aree di trasformazione soggetti a tutela paesaggistica riservandosi di integrare le conclusioni nelle prossime sedute alla presenza della Soprintendenza.

2.1) PA.11.1 – AR – VIA CASALA – NUOVA EDIFICAZIONE

Descrizione dell’intervento

L’intervento in continuità con quanto previsto per le Aree IC.2 e PA 11.2 prevede il reperimento, in adiacenza alle attuali dotazioni, di nuove aree da destinare a standard urbanistico (indicate con i numeri 2, 3 e 4 nello schema) con contestuale nuova edificazione di edifici Residenziali (da concentrarsi nelle aree indicate con il numero 1 dello schema). Il progetto di nuova sistemazione dell’area, inoltre, prevede un attraversamento che colleghi la Via Agricola e il Viale XX Settembre con soluzioni organicamente integrate con il progetto di recupero e riqualificazione della ex Via Marmifera.

Destinazioni d’uso ammesse: Residenziale

Interventi edilizi ammessi: Nuova edificazione

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale ST mq: 12.040

Superficie edificabile massima SE mq: 1.600 Residenziale tipologia palazzina - schiera – villa plurifamiliare e monofamiliare

Superficie coperta massima SC %: 50% SF

Indice permeabilità minimo %: 40% SF

Altezza massima H mt: 7,00

Verde pubblico minimo mq: 6.583

Parcheggio pubblico e viabilità minimo mq: 2.073

Modalità di attuazione: Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata

Vincoli paesaggistici e tutele:

L’area è soggetta a vincolo paesaggistico ex art. 136 del Dlgs 42/2004 di cui al D.M. n° 242 del 30/09/1952 “Zona delle cave di Monteverde sita nell’ambito del comune di Carrara” da cui discendono le seguenti prescrizioni che risultano pertinenti per l’intervento in oggetto:

3.c.1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l’integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;

- rientrino nelle tipologie tipiche che caratterizzano il luogo.

4.c.1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;

- sia garantita qualità insediativa attraverso un’articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito, con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.

4.c.2. Non è ammesso:

- l'inserimento di manufatti quali pali della luce, tralicci, linee elettriche, antenne, muri, recinzioni, siepi ecc (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche che si aprono dalla viabilità di pianura verso i rilievi collinari e da questi verso la pianura;
- l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche dei coni visuali che si offrono dai punti e percorsi panoramici.

In riferimento all'area in oggetto, si richiama il contributo predisposto in fase di osservazioni dal settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio, in particolare si riporta il seguente estratto:

«Al fine di assicurare il mantenimento dell'area agricola interclusa nell'edificato continuo, caratterizzata dalla presenza di orti e campi privati di piccole dimensioni, si propone di limitare la previsione PA.11.1 alla sola *area di concentrazione* dell'edificato previsto nella zona tergale l'edificio posto lungo via Agricola».

In sede di controdeduzioni, il contributo sopraindicato risulta parzialmente accolto; nel documento "Tabulato esame osservazioni" (DCC n. 20/2022) è riportata la decisione motivata del consiglio comunale, si porta all'attenzione il seguente estratto:

«Al fine di meglio integrare le nuove costruzioni con il contesto si inserisce nella scheda norma della scheda PA 11.1 la possibilità per il piano attuativo di inserire tipologie edilizie della palazzina e della villa plurifamiliare così da contribuire a non densificare troppo le aree in oggetto coerentemente con le tipologie maggiormente diffuse nel contesto».

La **Regione** segnala che:

- l'assetto proposto per l'area di trasformazione in oggetto è delineato secondo uno scenario progettuale unitario assieme alle aree di trasformazione PA 11.2 e IC. 2; il "progetto urbanistico unitario", così come evocato nella parte testuale della scheda norma, non è restituito mediante un'apposita rappresentazione d'insieme che potrebbe, altresì, chiarire in modo immediato il proposito progettuale (come invece è stato predisposto per gli ambiti di trasformazione strategica AS - San Martino, AS - Avenza Stazione e all'ambito attività produttive AP - Ex-Enichem);
- la scheda norma indica che: «Il progetto di nuova sistemazione dell'area dovrà inoltre prevedere un attraversamento che colleghi la Via Agricola e il Viale XX Settembre con soluzioni organicamente integrate con il progetto di recupero e riqualificazione della ex Via Marmifera»; rispetto a tale indicazione non sono fornite specifiche di maggior dettaglio (la tipologia di attraversamento: carrabile, ciclabile, pedonale; i punti e le modalità d'innesto alla rete stradale esistente; la modalità di attuazione/realizzazione; la proprietà: pubblico/privata; eventuali modalità di cessione; ecc.) e non è riportato il tracciato dell'attraversamento sulla rappresentazione grafica di dettaglio (Rif. Tavola della disciplina del territorio: 4);
- non sono esplicitate le condizioni d'uso sull'area indicata "ou, orti urbani di progetto" nella rappresentazione grafica di dettaglio (Rif. Tavola della disciplina del territorio: 4) anche in considerazione del fatto che l'area (dalla ricognizione foto-area) appare attualmente utilizzata a orto, che nella descrizione dell'intervento sia annoverata tra le "nuove aree da destinare a standard urbanistico" e che nella tabella parametri urbanistici ed edilizi sia computata alla voce "verde pubblico";
- le tipologie edilizie proposte a destinazione residenziale dovrebbero essere valutate sulla base della conformità e della coerenza con il morfotipo insediato d'ambito con riferimento sia agli ambiti urbani art. 60 delle NTA individuati nella Tavola Disciplina del territorio del PO sia ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee della III Invariante Strutturale del PIT/PPR. Premesso che le Invarianti Strutturali sono una componente dello Statuto del territorio contenute nel PS (atr. 92 della LR 65/2014) e che perciò l'individuazione dei morfotipi della III Invariante Strutturale non è richiesta nell'elaborazione del PO, si propone di valutare la possibilità che l'area in oggetto possa ricadere nel morfotipo "TR7 tessuto sfrangiato di margine" che presenta i seguenti obiettivi specifici: «Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente:
 - Bloccare i processi di dispersione insediativa ;
 - Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna;
 - Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato;
 - Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico, creando spazi in continuità e

connessioni in chiave paesaggistica e ambientale con gli spazi verdi della “cintura” e dell’aperta campagna e con la città compatta;

- Riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di mobilità dolce alla “cintura verde” periurbana;
- Dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere»;
- l’indicazione dell’altezza massima non si conforma con la tipologia edilizia a palazzina;
- all’interno dell’area di trasformazione è presente un tratto di strada che congiunge spazialmente via Agricola e via XX Settembre;
- è presente una struttura degradata ed abbandonata posta in prossimità con via Agricola che risulta esclusa dall’ambito individuato nella scheda.

La Provincia di Massa Carrara ritiene che le tipologie edilizie possano essere valutate e differenziate in coerenza con il contesto in cui sono collocate le due “ae, area edificabile di progetto” presenti nell’ambito di trasformazione, in quanto seppur vicine denotano caratteristiche urbane distinte.

Il gruppo di progettazione illustra la proposta soffermandosi in particolare sui seguenti contenuti:

- il disegno d’insieme tra le aree di trasformazione PA 11.1., PA 11.2 e IC. 2;
- i percorsi pedonali e ciclabili che, nella rappresentazione grafica di dettaglio, sono riconducibili spazialmente all’interno delle aree “vp, verde di progetto” e che si pongono in relazione con la progettualità della ex Via Marmifera;
- l’area destinata a orti urbani che, come riportato nella scheda, è da intendersi come verde pubblico quindi area da cedere tramite istituto perequativo del comparto unitario definito dall’area di trasformazione;
- i criteri con cui sono state valutate le tipologie edilizie: contesto limitrofo; fattibilità della proposta in rapporto tra capacità edificatoria e dotazioni pubbliche previste; conferire maggior discrezionalità progettuale al soggetto attuatore in considerazione della pluralità delle tipologie proposte.

La Regione richiede di integrare e/o modificare la scheda norma rispetto ai seguenti contenuti:

- **tipologie edilizie valutando la lettura dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee sopra indicata (che si ritiene possa essere verificata e approfondita), l’altezza massima degli edifici e le caratteristiche contestuali delle due distinte “ae, area edificabile di progetto”;**
- **i percorsi pedonali e ciclabili in coerenza con il punto 5 degli obiettivi specifici del morfotipo TR 7;**
- **l’attraversamento tra via Agricola e via XX Settembre valutando la possibilità di preservarne spazialmente il collegamento e riportando tale indicazione nella rappresentazione grafica;**

La Regione, inoltre, chiede di valutare la possibilità di includere la struttura in stato di degrado e la corrispettiva pertinenza all’interno dell’area di trasformazione anche al fine di garantire il collegamento con via Agricola.

2.2) PA.11.2 – AR – MUSEO DEL MARMO – NUOVA EDIFICAZIONE

Descrizione dell’intervento

L’area compresa tra la Via Agricola e il Viale XX Settembre in prossimità del Museo del Marmo e dello Stadio costituisce un polo urbano di interesse e necessita di essere dotato di adeguati spazi pubblici e servizi pubblici. L’intervento in continuità con quanto previsto per le Aree IC.2 e PA 11.1 prevede il reperimento in adiacenza alle attuali dotazioni di aree da destinare a standard urbanistico con contestuale nuova edificazione di edifici residenziali.

Destinazioni d’uso ammesse: Residenziale

Interventi edilizi ammessi: Nuova edificazione

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale ST mq: 3.930

Superficie edificabile massima SE mq: 786 Residenziale (1) tipologia palazzina o schiera – villa plurifamiliare e monofamiliare

Superficie coperta massima SC %: 50%

Indice permeabilità minimo %: 40%

Altezza massima H mt: 7,00

Verde pubblico minimo mq: 2.063

Parcheggio pubblico e viabilità minimo mq: 688

Modalità di attuazione: Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata

Vincoli paesaggistici e tutele:

L'area è soggetta a vincolo paesaggistico ex art. 136 del Dlgs 42/2004 di cui al D.M. n° 242 del 30/09/1952 "Zona delle cave di Monteverde sita nell'ambito del comune di Carrara" da cui discendono le seguenti prescrizioni che risultano pertinenti per l'intervento in oggetto:

3.c.1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;

- rientrino nelle tipologie tipiche che caratterizzano il luogo.

4.c.1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;

- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito, con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.

4.c.2. Non è ammesso:

- l'inserimento di manufatti quali pali della luce, tralicci, linee elettriche, antenne, muri, recinzioni, siepi ecc (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche che si aprono dalla viabilità di pianura verso i rilievi collinari e da questi verso la pianura;

- l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche dei cono visuali che si offrono dai punti e percorsi panoramici.

La **Regione** segnala che:

- l'assetto proposto per l'area di trasformazione in oggetto è delineato secondo uno scenario progettuale unitario assieme alle aree di trasformazione PA 11.1 e IC. 2; il "progetto urbanistico unitario", così come evocato nella parte testuale della scheda norma, non è restituito mediante un'apposita rappresentazione d'insieme che potrebbe, altresì, chiarire in modo immediato il proposito progettuale (come, invece, è stato predisposto per gli ambiti di trasformazione strategica AS - San Martino, AS - Avenza Stazione e all'ambito attività produttive AP - Ex-Enichem);
- l'indicazione dell'altezza massima non si conforma con la tipologia edilizia a palazzina.

2.3) IC.2 VIA AGRICOLA

Descrizione dell'intervento

L'intervento in continuità con quanto previsto per le Aree PA 11.1e PA 11.2, prevede la realizzazione di un ambito a destinazione residenziale e il reperimento di aree da destinare a verde e percorsi pubblici, nonché realizzazione di viabilità di accesso all'area dalla via Agricola e relativa cessione.

Caratteristiche dell'intervento: Nuova edificazione

Destinazioni d'uso ammesse: Residenziale – tipologia: villa

Parametri urbanistici ed edilizi

Area intervento (ST): 1907 mq

SE massima: 160 mq

Altezza massima: 7 m

Rapporto di coperta massimo: 0,20 SF

numero piani massimo: 2 (oltre a 1 piano interrato)

Indice permeabilità minimo: 50% SF

Vincoli paesaggistici e tutele:

L'area è soggetta a vincolo paesaggistico ex art. 136 del Dlgs 42/2004 di cui al D.M. n° 242 del 30/09/1952 "Zona delle cave di Monteverde sita nell'ambito del comune di Carrara" da cui discendono le seguenti prescrizioni che risultano pertinenti per l'intervento in oggetto:

3.c.1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;

- rientrino nelle tipologie tipiche che caratterizzano il luogo.

4.c.1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;

- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito, con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.

4.c.2. Non è ammesso:

- l'inserimento di manufatti quali pali della luce, tralicci, linee elettriche, antenne, muri, recinzioni, siepi ecc (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche che si aprono dalla viabilità di pianura verso i rilievi collinari e da questi verso la pianura;
- l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche dei coni visuali che si offrono dai punti e percorsi panoramici.

La **Regione** segnala che:

- l'assetto proposto per l'area di trasformazione in oggetto è delineato secondo uno scenario progettuale unitario assieme alle aree di trasformazione PA 11.1 e PA 11.2; il "progetto urbanistico unitario", così come evocato nella parte testuale della scheda norma, non è restituito mediante un'apposita rappresentazione d'insieme che potrebbe, altresì, chiarire in modo immediato il proposito progettuale (come, invece, è stato predisposto per gli ambiti di trasformazione strategica AS - San Martino, AS - Avenza Stazione e all'ambito attività produttive AP - Ex-Enichem);
- non sono esplicitate specifiche di dettaglio sull'area indicata come "m, viabilità di progetto" nello schema progettuale planimetrico.

Per le schede norma PA 11.1, PA 11.2 e IC.2 riconducibili ad un'univoca area strategica, la Regione richiede di:

- redigere uno schema unitario che possa illustrare in modo esplicito lo scenario progettuale composto dalle tre aree di trasformazione;
- definire secondo un rapporto coerente l'altezza massima e le tipologie edilizie;
- inserire nella rappresentazione grafica di dettaglio i tracciati dei percorsi pedonali e ciclabili mediante un segno grafico di natura indicativa (non conformante l'uso dei suoli);
- inserire nella rappresentazione grafica di dettaglio la progettualità relativa al percorso della ex via Marmifera.

2.4) PA.3.1 – PDR – VIA GARIBALDI – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Descrizione dell'intervento

All'interno del nucleo centrale di Marina di Carrara è presente un complesso edilizio che versa in un profondo stato di degrado ed abbandono che dequalifica il contesto urbano in cui si inserisce. L'intervento prevede il recupero di tale area mediante riqualificazione e completamento di immobili a destinazione Residenziale mantenendo gli elementi architettonici di valore su Via Garibaldi. L'edificio residenziale disposto lungo Via Garibaldi dovrà essere sottoposto ad interventi di restauro e risanamento conservativo a parità di SE senza alterarne l'aspetto complessivo. Sulla restante parte è ammesso l'ampliamento o la demolizione dei manufatti presenti e la realizzazione di un nuovo complesso edilizio composto da nuove volumetrie che completino il disegno urbano delle facciate disposte lungo Via Ruga Maggiani. Tale completamento edilizio potrà avvenire mediante interventi di sostituzione edilizia residenziale, complementare al commercio di vicinato da concentrarsi al piano terra. Il progetto architettonico dei nuovi edifici dovrà riferirsi alle caratteristiche tradizionali del contesto. L'intervento è volto, inoltre, a definire uno spazio collettivo centrale nell'area che colleghi Via Garibaldi con Via Ruga Maggiani su cui possono affacciarsi nuove funzioni consentendo una maggiore permeabilità del nucleo di Marina di Carrara. Nella restante parte dell'area è prevista la sistemazione a verde e pertinenze degli edifici.

Destinazioni d'uso ammesse: Residenziale e commercio di vicinato

Interventi edilizi ammessi: Ristrutturazione Urbanistica

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale ST mq: 1835

Superficie edificabile massima SE mq: Edificio (1): residenziale o commercio di vicinato pari all'esistente - Edifici (2): residenziale o commercio di vicinato pari 900 mq. complessivi (pari al recupero di circa 300 mq. esistenti oltre ad ampliamento e completamento.

Superficie coperta massima SC %: 40% SF come da schema grafico

Indice permeabilità minimo %: 25 SF

Altezza massima H mt: Edificio (1): pari all'esistente, Edifici (2): pari all'altezza degli edifici disposti su Via Maggiani lato Massa. (2 piani fuori terra)

Piazza ad uso pubblico minimo mq: 500

Modalità di attuazione: Piano di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata

Vincoli paesaggistici e tutele:

L'area è soggetta a vincolo paesaggistico ex art. 136 del Dlgs 42/2004 di cui al D.M. n° 59 del 03/02/1969 "Zona litoranea, sita nell'ambito del comune di Carrara" da cui discendono le seguenti prescrizioni che risultano pertinenti per l'intervento in oggetto:

3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- non alterino i valori identitari dello skyline o compromettano i caratteri morfologici della città consolidata, della relativa percettibilità, con particolare riguardo ai margini urbani e ai coni visivi che si aprono verso i rilievi e il litorale;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia garantita la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non alterino i valori identitari dello skyline, non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e non si sovrappongano in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

L'area è soggetta inoltre, seppur in modo parziale, a vincolo paesaggistico ex art. 142 comma 1 lett. a) del Dlgs 42/2004 inerente "i territori costieri compresi in una fascia di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sul mare" da cui discendono le seguenti prescrizioni (ELABORATO 8B - Disciplina dei beni paesaggistici artt. 134 e 157 del Codice e "Schede dei Sistemi costieri" (Allegato C)) che risultano pertinenti per l'intervento in oggetto:

a - Gli interventi di ripristino/riqualificazione morfologica e naturalistica dei sistemi dunali degradati devono essere realizzati utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica e, nel opere di rinverdimento, esclusivamente specie vegetali autoctone ed ecotipi locali.

b - Non è ammesso alcun intervento che possa interferire con la conservazione integrale degli habitat di interesse comunitario o regionale, o delle aree caratterizzate dalla presenza di specie vegetali o animali di interesse conservazionistico (in particolare di interesse comunitario/regionale, rare o endemiche).

c - Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione delle formazioni forestali di valore naturalistico e paesaggistico, presenti nella matrice urbanizzata costiera. All'interno di tali formazioni non sono ammessi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione o alterare l'equilibrio idrogeologico.

d No sono ammessi gli interventi che:

- compromettano gli elementi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario, quali profili consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva e nel o skyline naturale della costa, individuati dal Piano e/o dagli strumenti della pianificazione territoriale urbanistica;

- modifichino i caratteri tipologici e architettonici di impianto storico e patrimonio insediativo costiero e i caratteri connotativi del paesaggio litoraneo (manufatti di valore storico, trama viaria storica, emergenze naturalistiche e geomorfologiche);

- concorrano alla formazione di fronti urbani continui, o ocludano i varchi visuali da e verso il mare e la costa, che si aprono dal viale litoraneo dai punti di belvedere accessibili al pubblico, individuati degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica;

- impediscano l'accessibilità all'arenile, alle aree pubbliche da cui si godono visuali panoramiche e a mare.

e - Non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive industriali, di centri commerciali, di depositi a cielo aperto di materiali di qualunque natura, di impianti per smaltimento dei rifiuti, depurazione di acque reflue, produzione di energia. Sono escluse le aree ricomprese nelle circoscrizioni territoriali portuali esistenti alla data di approvazione del presente piano.

f - La realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio, anche attrezzate a servizio delle attività esistenti, non diversamente localizzabili, è ammessa a condizione che:

- siano realizzate con materiali coerenti con il contesto paesaggistico;

- non comportino:

- aumento di superficie impermeabile ad eccezione delle aree interne all'edificio ove, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo ammesso un incremento di superficie impermeabile del 5% dell'area per la realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio;

- frammentazione degli habitat e interruzione dei corridoi di connessione ecologica riconosciuti dal Piano;

- detrimento dell'integrità percettiva da e verso la costa e il mare.

g - Non è ammessa la realizzazione di nuovi porti e approdi nei tratti di costa sabbiosa, di esclusione di quanto previsto dal Masterplan dei porti per la circoscrizione territoriale portuale di Marina di Carrara.

E' ammessa la riqualificazione e l'adeguamento dei porti e approdi esistenti a condizione che:

- siano privilegiati gli interventi volti al recupero e riuso del patrimonio portuale esistente;

- sia assicurata l'integrazione paesaggistica degli interventi con le specificità dei luoghi, con i caratteri storici, insediativi e ambientali del sistema costiero (con particolare riferimento alle darsene storiche e al sistema degli ormeggi ottocenteschi sul canale Burlamacca), tenendo conto delle relazioni figurative e dimensionali con gli insediamenti a cui sono connessi;

- sia mantenuta l'accessibilità e la fruizione pubblica e la permanenza di funzioni tradizionali di servizio legate all'insediamento portuale favorendo le attività che preservano l'identità dei luoghi e la fruizione pubblica da arte delle comunità locali;

- gli interventi concorrano alla qualità dei waterfront e non impediscano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare, che si aprono dai tracciati e dai punti di belvedere, riconosciuti dagli strumenti della pianificazione territoriale urbanistica, accessibili al pubblico;
- sia garantita la coerenza rispetto alle dinamiche di trasposto dei sedimenti, evitando nuove strutture a mare in grado di provocare fenomeni di erosione costiera;
- sia garantita la tutela degli ecosistemi costieri;
- le ere di difesa portuali e le attrezzature di servizio siano progettate tenendo conto della necessità di tutelare la relazione visiva con il mare e con la naturalità costiera;
- siano privilegiate, per i pontili, le strutture galleggianti a basso impatto visivo e sia salvaguardata la conformazione geomorfologica della costa.

h - Non è ammessa la realizzazione di nuove opere a mare o a terra in grado di provocare fenomeni di erosione costiera.

i - Non è ammessa la realizzazione di nuove aree estrattive (cave terrestri) l'ampliamento di quelle esistenti.

l - Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono privilegiare l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

m - L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.

n - Gli interventi di realizzazione o adeguamento degli impianti di illuminazione esterna dovranno essere attuati con sistemi o dispositivi atti a limitare l'inquinamento luminoso nel rispetto della normativa regionale vigente al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.

o - Sono fatte salve le prescrizioni più vincolanti e restrittive presenti nei piani e regolamenti delle aree protette».

La **Regione** segnala che le parti della scheda relative alle "Prescrizioni e indirizzi ambientali" (Rapporto Ambientale) e "Problematiche geologiche, idrauliche e sismiche" risultano incomplete.

2.5) IC.9 HOTEL MEDITERRANEO - (REITERAZIONE PREVISIONE URBANISTICA RU*)

Descrizione dell'intervento

Previsione urbanistica correlata ad intervento urbanistico/edilizio già avviato ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico e conseguente convenzione urbanistica del 31/07/2008 vigente al momento dell'adozione del PS e poi decaduta.

Caratteristiche dell'intervento: Ristrutturazione Urbanistica (completamento intervento già avviato ex RU*)

Destinazioni d'uso ammesse: Alberghiera - Commerciale di vicinato - tipologia specialistica

Parametri urbanistici ed edilizi

Area intervento (ST): 5570 mq

SE massima alberghiera: 6490 mq

SE massima commerciale: 645 mq

Rapporto di coperta massimo: 0,50

numero piani massimo: 4 (H max 15,00 m.)

Indice permeabilità minimo: 25%

Vincoli paesaggistici e tutele:

L'area è soggetta a vincolo paesaggistico ex art. 136 del Dlgs 42/2004 di cui al D.M. n° 59 del 03/02/1969 "Zona litoranea, sita nell'ambito del comune di Carrara" da cui discendono le seguenti prescrizioni che risultano pertinenti per l'intervento in oggetto:

3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- non alterino i valori identitari dello skyline o compromettano i caratteri morfologici della città consolidata, della relativa percettibilità, con particolare riguardo ai margini urbani e ai conchi visivi che si aprono verso i rilievi e il litorale;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia garantita la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non alterino i valori identitari dello skyline, non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e non si sovrappongano in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

L'area è soggetta inoltre, seppur in modo parziale, a vincolo paesaggistico ex art. 142 comma 1 lett. a) del Dlgs 42/2004 inerente "i territori costieri compresi in una fascia di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sul mare" da cui discendono le seguenti prescrizioni (ELABORATO 8B - Disciplina dei beni paesaggistici artt. 134 e 157 del Codice e "Schede dei Sistemi costieri" (Allegato C)) che risultano pertinenti per l'intervento in oggetto:

a - Gli interventi di ripristino/riqualificazione morfologica e naturalistica dei sistemi dunali degradati devono essere realizzati utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica e, nel opere di rinverdimento, esclusivamente specie vegetali autoctone ed ecotipi locali.

b - Non è ammesso alcun intervento che possa interferire con la conservazione integrale degli habitat di interesse comunitario o regionale, o delle aree caratterizzate dalla presenza di specie vegetali o animali di interesse conservazionistico (in particolare di interesse comunitario/regionale, rare o endemiche).

c - Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione delle formazioni forestali di valore naturalistico e paesaggistico, presenti nella matrice urbanizzata costiera. All'interno di tali formazioni non sono ammessi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione o alterare l'equilibrio idrogeologico.

d - Non sono ammessi gli interventi che:

- compromettano gli elementi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario, quali profili consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva e nel o skyline naturale della costa, individuati dal Piano e/o dagli strumenti della pianificazione territoriale urbanistica;

- modificchino i caratteri tipologici e architettonici di impianto storico e patrimonio insediativo costiero e i caratteri connotativi del paesaggio litoraneo (manufatti di valore storico, trama viaria storica, emergenze naturalistiche e geomorfologiche);

- concorrano alla formazione di fronti urbani continui, o ocludano i varchi visuali da e verso il mare e la costa, che si aprono dal viale litoraneo dai punti di belvedere accessibili al pubblico, individuati degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica;

- impediscano l'accessibilità all'arenile, alle aree pubbliche da cui si godono visuali panoramiche e a mare.

e - Non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive industriali, di centri commerciali, di depositi a cielo aperto di materiali di qualunque natura, di impianti per smaltimento dei rifiuti, depurazione di acque reflue, produzione di energia. Sono escluse le aree ricomprese nelle circoscrizioni territoriali portuali esistenti alla data di approvazione del presente piano.

f - La realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio, anche attrezzate a servizio delle attività esistenti, non diversamente localizzabili, è ammessa a condizione che:

- siano realizzate con materiali coerenti con il contesto paesaggistico;

- non comportino:

- aumento di superficie impermeabile ad eccezione delle aree interne all'edificato ove, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo ammesso un incremento di superficie impermeabile del 5% dell'area per la realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio;

- frammentazione degli habitat e interruzione dei corridoi di connessione ecologica riconosciuti dal Piano;

- detrimento dell'integrità percettiva da e verso la costa e il mare.

g - Non è ammessa la realizzazione di nuovi porti e approdi nei tratti di costa sabbiosa, d'esclusione di quanto previsto dal Masterplan dei porti per la circoscrizione territoriale portuale di Marina di Carrara.

E' ammessa la riqualificazione e l'adeguamento dei porti e approdi esistenti a condizione che:

- siano privilegiati gli interventi volti al recupero e riuso del patrimonio portuale esistente;

- sia assicurata l'integrazione paesaggistica degli interventi con le specificità dei luoghi, con i caratteri storici, insediativi e ambientali del sistema costiero (con particolare riferimento alle darsene storiche e al sistema degli ormeggi ottocenteschi sul canale Burlamacca), tenendo conto delle relazioni figurative e dimensionali con gli insediamenti a cui sono connessi;

- sia mantenuta l'accessibilità e la fruizione pubblica e la permanenza di funzioni tradizionali di servizio legate all'insediamento portuale favorendo le attività che preservano l'identità dei luoghi e la fruizione pubblica da arte delle comunità locali;

- gli interventi concorrano alla qualità dei waterfront e non impediscano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare, che si aprono dai tracciati e dai punti di belvedere, riconosciuti dagli strumenti della pianificazione territoriale urbanistica, accessibili al pubblico;

- sia garantita la coerenza rispetto alle dinamiche di trasporto dei sedimenti, evitando nuove strutture a mare in grado di provocare fenomeni di erosione costiera;

- sia garantita la tutela degli ecosistemi costieri;

- le opere di difesa portuali e le attrezzature di servizio siano progettate tenendo conto della necessità di tutelare la relazione visiva con il mare e con la naturalità costiera;

- siano privilegiate, per i pontili, le strutture galleggianti a basso impatto visivo e sia salvaguardata la conformazione geomorfologica della costa.

h - Non è ammessa la realizzazione di nuove opere a mare o a terra in grado di provocare fenomeni di erosione costiera.

i - Non è ammessa la realizzazione di nuove aree estrattive (cave terrestri) l'ampliamento di quelle esistenti.

l - Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono privilegiare l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

m - L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.

n - Gli interventi di realizzazione o adeguamento degli impianti di illuminazione esterna dovranno essere attuati con sistemi o dispositivi atti a limitare l'inquinamento luminoso nel rispetto della normativa regionale vigente al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.

o - Sono fatte salve le prescrizioni più vincolanti e restrittive presenti nei piani e regolamenti delle aree protette.

In riferimento all'area in oggetto, si richiama il contributo predisposto in fase di osservazioni dal settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio, in particolare si riporta il seguente estratto:

«Si propone di integrare la scheda norma con schemi metaprogettuali finalizzati alla verifica del recepimento della Disciplina dei Beni Paesaggistici».

In sede di controdeduzioni, il contributo sopraindicato risulta parzialmente accolto; nel documento "Tabulato esame osservazioni" (DCC n. 20/2022) è riportata la decisione motivata del consiglio comunale, si porta all'attenzione il seguente estratto:

«Così come prescritto dalla Scheda Norma per tale area è ammessa la riproposizione del progetto di completamento delle trasformazioni già avviate nei limiti dei parametri urbanistici sopraindicati e previa stipula di nuova convenzione urbanistica che mantenga le condizioni e disposizioni già presenti nella precedente convenzione. La scheda norma inoltre introduce una limitazione dell'altezza originariamente concessa e autorizzata dalla Soprintendenza. Per tali ragioni si ritiene di non modificare la Scheda Norma e di specificare rispetto del recepimento della Disciplina dei Beni Paesaggistici all'interno del Documento di Verifica di Conformazione al Piano Paesaggistico Regionale che sarà sottoposto alla Conferenza Paesaggistica».

Altri vincoli:

L'area è soggetta al vincolo idrogeologico

Il Comune illustra l'iter urbanistico dell'area e lo stato di attuazione dell'intervento specificando che l'area, attualmente, è in fase di cessione all'amministrazione comunale prospettando, perciò, la possibilità che questa possa in seguito essere destinata ad attrezzatura pubblica.

In considerazione della presenza del vincolo paesaggistico, la Regione e il Comune convengono nel rinviare l'esame dell'area alle sedute successive in presenza della Soprintendenza.

2.6) IC.14 VIA FIRENZE

Caratteristiche dell'intervento: completamento edilizio - tipologia specialistica

Destinazioni d'uso ammesse: Direzionale e di servizio / Residenziale e commercio di vicinato

Parametri urbanistici ed edilizi

Area intervento (ST): 6.550 mq

SE massima: 1.300 mq. Direzionale e di servizio / 650 mq. Residenza e commercio di vicinato

Rapporto di coperta massimo: 0,75 SF

numero piani massimo: 2 (H max 7 m.)

Indice permeabilità minimo: 25% SF

Vincoli paesaggistici e tutele:

L'area è soggetta a vincolo paesaggistico ex art. 136 del Dlgs 42/2004 di cui al D.M. n° 59 del 03/02/1969 "Zona litoranea, sito nell'ambito del comune di Carrara" da cui discendono le seguenti prescrizioni che risultano pertinenti per l'intervento in oggetto:

3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- non alterino i valori identitari dello skyline o compromettano i caratteri morfologici della città consolidata, della relativa percettibilità, con particolare riguardo ai margini urbani e ai con visivi che si aprono verso i rilievi e il litorale;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia garantita la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non alterino i valori identitari dello skyline, non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e non si sovrappongano in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

L'area è soggetta inoltre, seppur in modo parziale, a vincolo paesaggistico ex art. 142 comma 1 lett. a) del Dlgs 42/2004 inerente "i territori costieri compresi in una fascia di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sul mare" da cui discendono le seguenti prescrizioni (ELABORATO 8B - Disciplina dei beni paesaggistici artt. 134 e 157 del Codice e "Schede dei Sistemi costieri" (Allegato C)) che risultano pertinenti per l'intervento in oggetto:

a - Gli interventi di ripristino/riqualificazione morfologica e naturalistica dei sistemi dunali degradati devono essere realizzati utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica e, nel opere di rinverdimento, esclusivamente specie vegetali autoctone ed ecotipi locali.

b - Non è ammesso alcun intervento che possa interferire con la conservazione integrale degli habitat di interesse comunitario o regionale, o delle aree caratterizzate dalla presenza di specie vegetali o animali di interesse conservazionistico (in particolare di interesse comunitario/regionale, rare o endemiche).

c - Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione delle formazioni forestali di valore naturalistico e paesaggistico, presenti nella matrice urbanizzata costiera. All'interno di tali formazioni non sono ammessi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione o alterare l'equilibrio idrogeologico.

d - Non sono ammessi gli interventi che:

- compromettano gli elementi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario, quali profili consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva e nel o skyline naturale della costa, individuati dal Piano e/o dagli strumenti della pianificazione territoriale urbanistica;
- modifichino i caratteri tipologici e architettonici di impianto storico e patrimonio insediativo costiero e i caratteri connotativi del paesaggio litoraneo (manufatti di valore storico, trama viaria storica, emergenze naturalistiche e geomorfologiche);
- concorrano alla formazione di fronti urbani continui, o ocludano i varchi visuali da e verso il mare e la costa, che si aprono dal viale litoraneo dai punti di belvedere accessibili al pubblico, individuati degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica;
- impediscano l'accessibilità all'arenile, alle aree pubbliche da cui si godono visuali panoramiche e a mare.

e - Non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive industriali, di centri commerciali, di depositi a cielo aperto di materiali di qualunque natura, di impianti per smaltimento dei rifiuti, depurazione di acque reflue, produzione di energia. Sono escluse le aree ricomprese nelle circoscrizioni territoriali portuali esistenti alla data di approvazione del presente piano.

f - La realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio, anche attrezzate a servizio delle attività esistenti, non diversamente localizzabili, è ammessa a condizione che:

- siano realizzate con materiali coerenti con il contesto paesaggistico;
- non comportino:
 - aumento di superficie impermeabile ad eccezione delle aree interne all'edificato ove, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo ammesso un incremento di superficie impermeabile del 5% dell'area per la realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio;
 - frammentazione degli habitat e interruzione dei corridoi di connessione ecologica riconosciuti dal Piano;
 - detrimento dell'integrità percettiva da e verso la costa e il mare.

g - Non è ammessa la realizzazione di nuovi porti e approdi nei tratti di costa sabbiosa, di esclusione di quanto previsto dal Masterplan dei porti per la circoscrizione territoriale portuale di Marina di Carrara.

E' ammessa la riqualificazione e l'adeguamento dei porti e approdi esistenti a condizione che:

- siano privilegiati gli interventi volti al recupero e riuso del patrimonio portuale esistente;
- sia assicurata l'integrazione paesaggistica degli interventi con le specificità dei luoghi, con i caratteri storici, insediativi e ambientali del sistema costiero (con particolare riferimento alle darsene storiche e al sistema degli ormeggi ottocenteschi sul canale Burlamacca), tenendo conto delle relazioni figurative e dimensionali con gli insediamenti a cui sono connessi;
- sia mantenuta l'accessibilità e la fruizione pubblica e la permanenza di funzioni tradizionali di servizio legate all'insediamento portuale favorendo le attività che preservano l'identità dei luoghi e la fruizione pubblica da parte delle comunità locali;
- gli interventi concorrano alla qualità dei waterfront e non impediscano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare, che si aprono dai tracciati e dai punti di belvedere, riconosciuti dagli strumenti della pianificazione territoriale urbanistica, accessibili al pubblico;
- sia garantita la coerenza rispetto alle dinamiche di trasporto dei sedimenti, evitando nuove strutture a mare in grado di provocare fenomeni di erosione costiera;
- sia garantita la tutela degli ecosistemi costieri;
- le opere di difesa portuali e le attrezzature di servizio siano progettate tenendo conto della necessità di tutelare la relazione visiva con il mare e con la naturalità costiera;
- siano privilegiate, per i pontili, le strutture galleggianti a basso impatto visivo e sia salvaguardata la conformazione geomorfologica della costa.

h - Non è ammessa la realizzazione di nuove opere a mare o a terra in grado di provocare fenomeni di erosione costiera.

i - Non è ammessa la realizzazione di nuove aree estrattive (cave terrestri) o l'ampliamento di quelle esistenti.

l - Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono privilegiare l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

m - L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.

n - Gli interventi di realizzazione o adeguamento degli impianti di illuminazione esterna dovranno essere attuati con sistemi o dispositivi atti a limitare l'inquinamento luminoso nel rispetto della normativa regionale vigente al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.

o - Sono fatte salve le prescrizioni più vincolanti e restrittive presenti nei piani e regolamenti delle aree protette.

In riferimento all'area in oggetto, si richiamano i contributi predisposti in fase di osservazioni dal settore (ex) Settore Pianificazione del Territorio e dal settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio, in particolare si riportano i seguenti estratti:

- settore Pianificazione del Territorio: «si chiedono chiarimenti rispetto alla strategia e necessità di impegnare entrambe le aree libere, che sebbene attualmente utilizzate come aree di parcheggio, risultano tuttavia in continuità con aree destinate a verde di servizio per l'istruzione di base nel caso della IC. 14 e con aree destinate a parchi e giardini pubblici nel caso della IC. 15, ritenendo che una diversa distribuzione dei volumi previsti consentirebbe di preservare almeno uno dei due varchi completamente libero da edificato mantenendo la continuità tra area verde ed area portuale»;
- settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio: «Si propone di integrare la scheda norma con schemi metaprogettuali finalizzati alla verifica del recepimento della Disciplina dei Beni Paesaggistici».

In sede di controdeduzioni, i contributi sopraindicati risultano il primo accolto e il secondo parzialmente accolto; nel documento "Tabulato esame osservazioni" (DCC n. 20/2022) è riportata la decisione motivata del consiglio comunale, si portano all'attenzione i seguenti estratti:

- (settore Settore Pianificazione del Territorio) «Si sono rivalutate le previsioni individuate all'adozione come IC.14 e IC.15., che insistono in aree pavimentate, utilizzate come parcheggi per i mezzi pesanti di nessuna qualità urbanistica. Il PO le ritiene strategiche per una complessiva riqualificazione del fronte mare e con funzioni integrate agli obiettivi di riqualificazione dell'approdo turistico. Per questi fini rimane fondamentale il mantenimento dell'intervento I.C.14, che si dispone davanti all'area che dovrà ospitare la nuova scuola, mentre verrà stralciato l'altro intervento I.C.15, allo scopo di dare continuità alla pineta, da via Garibaldi al lungomare, anche per consentire la creazione di un nuovo spazio per il gioco e lo sport. ACCOLTA».
- (settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio) «La scheda Norma già contiene un preciso schema planimetrico utile a comprendere la distribuzione delle volumetrie di progetto. Per tali ragioni si ritiene di non modificare la Scheda Norma e di specificare il rispetto del recepimento della Disciplina dei Beni Paesaggistici all'interno del Documento di Verifica di Conformazione al Piano Paesaggistico Regionale che sarà sottoposto alla Conferenza Paesaggistica. PARZIALMENTE ACCOLTA».

Altri vincoli:

L'area è soggetta al vincolo idrogeologico

La Provincia di Massa Carrara segnala l'elevato rapporto di copertura.

Il **Comune** concorda con la possibilità di ridurre la capacità edificatoria e di limitare il più possibile l'ingombro a suolo del sedime edificabile (abbassando pertanto il valore del rapporto di copertura) precisando che l'area è di proprietà comunale e che la proposta è da valutarsi in considerazione della riorganizzazione dell'area portuale/retroportuale e dell'acquisizione di Villa Ceci.

La **Regione** richiede di integrare la scheda norma con indicazioni volte a garantire una maggiore permeabilità dei suoli e una maggiore intervisibilità della pineta dall'area retro-portuale.

Indicazioni conclusive punto 2:

La Regione chiede di approfondire gli Ambiti e aree di trasformazione soggetti a tutela paesaggistica con specifici elaborati da sviluppare nel documento "Relazione di conformità al PIT/PPR" per consentire nelle successive sedute un esame approfondito degli aspetti paesaggistici in presenza della Soprintendenza.

Punto 3 - Ambiti e aree di trasformazione non soggetti a tutela paesaggistica

3.1) AR.1 - AREA DI TRASFORMAZIONE – San Martino: viale della Stazione

Descrizione dell'intervento

L'area d'intervento è inserita in un ambito progettuale più ampio denominato "1.1 1.1 Ambito di trasformazione strategica AS - San Martino". Gli obiettivi generali della trasformazione dell'Ambito sono: il recupero del tracciato dell'ex ferrovia marmifera come spina verde attrezzata e percorso ciclopedonale; la riqualificazione del tratto inferiore del corso del t.Carrione; la creazione di spazi per la delocalizzazione di funzioni direzionali, ricettive e per servizi proprie dal centro storico e per l'incremento delle dotazioni di parcheggi e di aree a verde pubblici; la diffusa riqualificazione delle aree occupate dagli insediamenti produttivi ed il riuso degli immobili che costituiscono significative testimonianze di archeologia industriale.

L'intervento prevede (in forma sintetica): la realizzazione di grande parco pubblico con collegamento tra il tracciato della via marmifera e il polo di servizi previsto della scheda norma, la definizione di collegamenti con la Via Carriona sia carrabili che pedonali e di servizio, la realizzazione di un nuovo polo direzionale e di servizi ed interventi su parcheggi e edifici esistenti.

Destinazioni d'uso ammesse: Direzionale e servizi pubblici e/o privati e commercio di vicinato

Interventi edilizi ammessi: Nuova edificazione/Ristrutturazione Urbanistica

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale ST mq: 31000

Superficie edificabile massima SE mq: 4000 Direzionale e servizi privati per la nuova edificazione e/o recupero con cambio d'uso 300 commercio di vicinato /pubblici esercizi

Superficie coperta massima SC %: Come da indicazione dello schema planimetrico

Altezza massima H mt: 10,00 dal piano del parcheggio pubblico per l'edificato di nuova realizzazione e pari all'altezza esistente per gli altri edifici

Verde pubblico minimo mq: 16000

Parcheggio pubblico e viabilità minimo mq: Almeno pari a quello esistente nel quale poter ricavare eventuali piazze e spazi ricreativi

Modalità di attuazione: Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata

Vincoli paesaggistici e tutele:

L'area non risulta assoggettata da vincoli paesaggistici.

In riferimento all'area in oggetto, si richiama il contributo predisposto in fase di osservazioni dal settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio, in particolare si riporta il seguente estratto:

«si propone di verificare ubicazione, dimensioni e tipologia edilizia della nuova edificazione :

- inquadrando la previsione nell'ottica della riqualificazione dei tessuti adiacenti alle aree oggetto di demolizione, evitando in tal modo di rafforzare la tipologia a "piattaforma", già incongrua rispetto al contesto,
- orientando la previsione verso la tutela delle visuali e - per quanto possibile - verso la riduzione dell'area artificializzata».

In sede di controdeduzioni, il contributo sopraindicato risulta parzialmente accolto; nel documento "Tabulato esame osservazioni" (DCC n. 20/2022) è riportata la decisione motivata del consiglio comunale, si porta all'attenzione il seguente estratto:

«Premesso che l'area non è soggetta a vincolo paesaggistico, si specifica che il Progetto di integrazione urbanistica previsto dal Piano si pone l'obiettivo di sviluppare il polo di servizi dell'area di San Martino fissando specifiche discipline orientate ad una qualificazioni degli interventi ammessi. le soluzioni progettuali individuate dalla scheda si misurano con la morfologia dei luoghi che presenta, proprio in corrispondenza della previsione di nuova edificazione un dislivello tra la posizione del parcheggio e il piano di campagna dell'area destinata a parco pubblico: la scelta di indicare una struttura "a piattaforma" è coerente con la volontà di sfruttare il piano inferiore per la previsione dei parcheggi e i piani superiori per servizi in continuità con la quota del piano del verde pubblico».

La **Regione** segnala che non risultano esplicitate le modalità con cui possa essere attuato il collegamento verde di progetto tra l'area e via Carriona, il rapporto tra l'area e il tracciato della via ex Marmifera e le attuali condizioni dell'area.

Il gruppo di progettazione illustra la proposta soffermandosi in particolare sui seguenti contenuti:

- le penetranti verdi tra l'area e via Carriona che sono da intendersi come verde pubblico quindi aree da cedere tramite istituto perequativo del comparto unitario definito dall'area di trasformazione;
- la presenza in prossimità di via Carriona di edifici da considerati incongrui che nella proposta progettuale sono destinati a "vp. Verde di progetto";
- le condizioni della struttura ex stazione che non presenta particolari qualità architettoniche e che versa in stato di abbandono;
- la differenza altimetrica tra l'area verde e il parcheggio;
- il rapporto tra la proposta di trasformazione dell'area e la progettualità della ex via Marmifera.

Conclusioni della Conferenza sul punto 3.1:

La Conferenza richiede di integrare nella scheda norma in oggetto la progettualità della ex via Marmifera e di procedere con la medesima operazione d'integrazione anche nelle altre schede norma; come indicazione generale è richiesto di integrare il PO con la progettualità della ex via Marmifera e della ciclopista Tirrenica.

3.2) AD.1 – Avenza Stazione - Via Piombara

Descrizione dell'intervento

L'area di intervento è inserita in un ambito progettuale più ampio denominato "1.2 Ambito di trasformazione strategica AS - Avenza Stazione". Obiettivo strategico dell'Ambito è costruire un accesso alla Stazione da nord, servito da una viabilità connessa con l'Aurelia ed il viale XX settembre e dotato di adeguati spazi di sosta: alla riorganizzazione del sistema infrastrutturale dell'area può essere associata la realizzazione di un significativo polo di servizi, attrezzature e residenze capace di costituire il motore di un complessivo intervento di riordino e riqualificazione dell'Ambito.

L'intervento prevede (in forma sintetica): la ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente, la realizzazione e cessione di aree a verde pubblico e parcheggio pubblico, oltre alla realizzazione di una nuova viabilità di attraversamento e all'allargamento della altra viabilità pubblica di attraversamento

Destinazioni d'uso ammesse: Commerciale (unica Media struttura di vendita)

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale ST mq: 9220

Superficie edificabile massima SE mq: 2500 (di cui max 1500 mq. di superficie di vendita)

Superficie coperta massima SC %: 40%

Indice di permeabilità: Come da planimetria

Altezza massima H mt: 1Pari a quella esistente

Verde pubblico minimo mq: 2140

Parcheggio pubblico minimo mq: 1980

Viabilità di progetto: 1430

Modalità di attuazione: Piano attuativo di iniziativa privata

Vincoli paesaggistici e tutele:

L'area non risulta assoggettata da vincoli paesaggistici.

In riferimento all'area in oggetto, si richiama il contributo predisposto in fase di osservazioni dal settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio, in particolare si riporta il seguente estratto:

«Al fine di tutelare e riqualificare lo spazio aperto all'interno del tessuto urbano si propone di mantenere la previsione edificatoria nell'ambito del recupero dell'esistente e di valorizzare la funzione ambientale del varco incrementando la superficie destinata a verde pubblico».

In sede di controdeduzioni, il contributo sopraindicato risulta parzialmente accolto; nel documento "Tabulato esame osservazioni" (DCC n. 20/2022) è riportata la decisione motivata del consiglio comunale, si porta all'attenzione il seguente estratto:

«Al fine di rifunionalizzare l'area è prevista la possibilità di incrementare le superfici senza demolire l'attuale manufatto consentendo però la possibilità di intervenire mediante un ampliamento che consenta l'insediamento di una attività commerciale che produrrà una rivitalizzazione dell'area e, più in generale, riqualificherà il quartiere sotto il profilo della dotazione di servizi pubblici e privati.

I lievi aumenti di superfici sono esclusivamente finalizzati a consentire l'insediamento di tale attività e la scheda definisce già sufficienti prescrizioni per garantire la qualità architettonica che la scheda d'ambito persegue. Al fine di garantire una maggiore dotazione di verde pubblico si inserisce all'interno della scheda norma la facoltà, per il piano attuativo, di poter incrementare la dotazione a verde pubblico a discapito delle aree a parcheggio pubblico fermo restando il minimo prescritto dalla normativa nazionale e regionale sul commercio e sulla sosta».

3.3) AD.2 – Avenza Stazione

Descrizione dell'intervento

L'area di intervento è inserita in un ambito progettuale più ampio denominato "1.2 Ambito di trasformazione strategica AS - Avenza Stazione". Obiettivo strategico dell'Ambito è costruire un accesso alla Stazione da nord, servito da una viabilità connessa con l'Aurelia ed il viale XX settembre e dotato di adeguati spazi di sosta; alla riorganizzazione del sistema infrastrutturale dell'area può essere associata la realizzazione di un significativo polo di servizi, attrezzature e residenze capace di costituire il motore di un complessivo intervento di riordino e riqualificazione dell'Ambito.

L'intervento prevede (in forma sintetica): la demolizione degli edifici esistenti e nuova edificazione nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi sotto-indicati. L'intervento prevede inoltre la realizzazione di una serie di importanti interventi pubblici: nuovo spazio di accesso pedonale e ciclabile alla stazione ferroviaria e alla partenza del percorso della ex ferrovia marmifera; nuovo parcheggio pubblico intermodale; miglioramento della viabilità di accesso dal Viale XX Settembre nonché nuova viabilità di connessione tra le aree AD1 e AD3; nuova fascia di verde di progetto utile a mitigare la presenza dei nuovi edifici.

Destinazioni d'uso ammesse: Residenza fino al 60% della SE complessiva, Direzionale e di servizio, Commerciale negozi di vicinato (esclusa grande e media struttura di vendita) oltre a Servizi pubblici e/o privati

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale ST mq: 29000

Superficie edificabile massima SE mq: 8000 di cui una quota massima del 60% per destinazione residenziale

SE aggiuntiva per ERP - ST x 0,02 = mq: 580

Superficie coperta massima SC %: 40% SF

Indice di permeabilità %: 40%

Altezza massima H mt: 10

Verde pubblico (e piazza) minimo mq: 4000

Parcheggio pubblico minimo mq: 8200

Viabilità di progetto: 4000

Modalità di attuazione: Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata (è facoltà dell'Amministrazione Comunale redigere uno studio preliminare per il coordinamento della progettazione e attuazione degli interventi delle due Aree di Trasformazione AD.2 e AD.3 anche mediante stralci funzionali).

Vincoli paesaggistici e tutele:

L'area non risulta assoggettata da vincoli paesaggistici.

La **Regione** segnala che, data la complessità della proposta, non sono illustrate in forma esplicita alcune componenti rilevanti dell'intervento tra cui le caratteristiche prestazionali del parcheggio pubblico intermodale, l'assetto delle infrastrutture della mobilità (veicolare, pedonale e ciclabile) in rapporto complementare con l'adiacente area AD.3, il sottopasso ferroviario e la nuova configurazione di via Carriona.

3.4) AD.3 – Avenza Stazione

Descrizione dell'intervento

L'area di intervento è inserita in un ambito progettuale più ampio denominato "1.2 Ambito di trasformazione strategica AS - Avenza Stazione". Obiettivo strategico dell'Ambito è costruire un accesso alla Stazione da nord, servito da una viabilità connessa con l'Aurelia ed il viale XX settembre e dotato di adeguati spazi di sosta: alla riorganizzazione del sistema infrastrutturale dell'area può essere associata la realizzazione di un significativo polo di servizi, attrezzature e residenze capace di costituire il motore di un complessivo intervento di riordino e riqualificazione dell'Ambito.

L'intervento prevede (in forma sintetica): demolizione degli edifici esistenti e nuova edificazione nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi sottoindicati. L'intervento prevede inoltre la realizzazione di una nuova viabilità di attraversamento, un nuovo parcheggio pubblico in continuità con quello previsto nel comparto AD.2 e la realizzazione di un nuovo spazio verde attrezzato pubblico finalizzato al miglioramento delle condizioni idrauliche ed ecologiche del contesto fluviale del torrente Carrione e dei fossi affluenti.

Destinazioni d'uso ammesse: Residenza fino al 60% della SE complessiva, Direzionale e di servizio, Commerciale negozi di vicinato (esclusa grande e media struttura di vendita) oltre a Servizi pubblici e/o privati

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale ST mq: 38700

Superficie edificabile massima SE mq: 8500 di cui una quota massima del 60% per destinazione residenziale

SE aggiuntiva per Edilizia Residenziale Pubblica ST x 0,02 mq: 774

Superficie coperta massima SC %: 40% e comunque inferiore all'esistente superficie coperta

Altezza massima H mt: 10

Verde pubblico minimo mq: 14400

Parcheggio pubblico minimo mq: 2200

Viabilità di progetto: 9200

Modalità di attuazione: Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata.

E' facoltà dell' Amministrazione Comunale redigere uno studio preliminare per il coordinamento della progettazione e degli interventi delle due Aree di Trasformazione AD.2 e AD.3.

Vincoli paesaggistici e tutele:

L'area non risulta assoggettata da vincoli paesaggistici.

Con riferimento alle aree AD.2 e AD.3, il gruppo di progettazione illustra la proposta soffermandosi in particolare sui seguenti contenuti:

- l'assetto della viabilità nell'ambito di trasformazione che comprende le aree AD 2 e AD3 specificando le modalità di raccordo con i principali assi viari urbani e le disposizioni previste per sottopasso ferroviario e via Carriona;
- la visione strategica dell'ambito di trasformazione volta a ottimizzare lo snodo intermodale della stazione in conformità con le indicazioni del Piano Strutturale che include secondo uno scenario urbano più ampio il comparto a sud della linea ferroviaria;
- la piazza pedonale d'accesso alla ferrovia e i percorsi pedonali e ciclabili;
- la fascia verde lungo il torrente Carrione.

Conclusioni della Conferenza sul punto 3.3 e 3.4:

Con riferimento alle aree AD.2 e AD.3, la Conferenza richiede di integrare la scheda con le indicazioni specifiche riguardo i percorsi ciclabili (ex via Marmifera) e la riqualificazione di via Carriona in particolare nel tratto più prossimo alla ferrovia e al sottopasso ferroviario.

3.5) APA.1 – Ex-ENICHEM

Descrizione dell'intervento

L'area di intervento è fa parte dell'ambito 1.3 Ambito di trasformazione per attività AP – Ex-Enichem (APA.1 – Ex-Enichem e APA.2 –Via Passo della Volpe). Obiettivo generale dell'Ambito è il completamento dell'opera di bonifica e la

realizzazione di una vasta area attrezzata sia per l'insediamento di nuove attività produttive che come area di atterraggio di impianti industriali ed artigianali esistenti collocati in contesti inidonei.

L'intervento prevede la riprogettazione dell'area un tempo occupata dalle attività Enichem e Liquigas, oggi dismessa e assoggettata a bonifica. La nuova organizzazione prevede la realizzazione di un'estesa area verde volta a mettere in sicurezza idraulica tutto l'ambito di trasformazione AP Ex-Enichem. Tale sistemazione prevede la realizzazione di un canale a cielo aperto per intercettare le acque di esondazione del Torrente Carrione e una condotta di restituzione interrata sotto la Via Provinciale Massa-Avenza con recapito finale nel T. Lavello.

L'intervento consiste dunque nel riprogettare la distribuzione interna delle aree affinché possano nuovamente insediarsi attività industriali ed artigianali avvalendosi di una nuova viabilità di penetrazione e di una nuova dotazione di parcheggi e verde pubblico a corredo.

Destinazioni d'uso ammesse: Industriale e artigianale

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale ST mq: 106200

Superficie edificabile massima SE mq: 30000 tipologia specialistica

Superficie coperta massima SC %: 75% SF

Indice di permeabilità minimo %: 25% SF

Altezza massima H mt: 10

Verde pubblico minimo mq: 31700

Parcheggio pubblico minimo mq: 10700

Viabilità di progetto: 15100

Modalità di attuazione: Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata.

Vincoli paesaggistici e tutele:

L'area non risulta assoggettata da vincoli paesaggistici.

Il gruppo di progettazione illustra la proposta soffermandosi in particolare sui seguenti contenuti:

- la bonifica a cui è stata sottoposta l'area inclusa nel programma nazionale delle bonifiche;
- l'obiettivo di recupero dell'area a destinazione industriale e artigianale volto ad ospitare nuove attività produttive anche in una prospettiva di delocalizzazione di attività site in aree/strutture incongrue;
- la messa in sicurezza dell'area rispetto alle problematiche idrauliche.

Il Comune descrive in modo approfondito l'iter della bonifica che si estende alle aree confinanti a est rispetto a quella oggetto di scheda norma.

3.7) PA.5.1 – AR – VIA FILATTIERA – NUOVA EDIFICAZIONE

Descrizione dell'intervento

Lungo la Via Filattiera risulta utile individuare una nuova dotazione di spazi pubblici finalizzata a garantire una polarità di aree attrezzate maggiormente diffuse nel tessuto edilizio residenziale. L'intervento è volto al Reperimento di aree da destinare a standard urbanistico con contestuale nuova edificazione di edifici Residenziali.

Destinazioni d'uso ammesse: Residenziale

Interventi edilizi ammessi: Nuova edificazione

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale ST mq: 4007

Superficie edificabile massima SE mq: 801 Residenziale – tipologia: schiera - villa plurifamiliare

Superficie coperta massima SC %: 40% SF

Indice di permeabilità minimo: 40% SF

Altezza massima H mt: 7

Verde pubblico minimo mq: 1503

Parcheggio pubblico minimo mq: 501

Modalità di attuazione: Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata.

Vincoli paesaggistici e tutele:

L'area non risulta assoggettata da vincoli paesaggistici.

In riferimento all'area in oggetto, si richiama il contributo predisposto in fase di osservazioni dal settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio, in particolare si riporta il seguente estratto:

«La previsione interessa un'area urbana classificata in parte come "Agraecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustica" (II invariante del PIT/PPR). Per questo morfotipo dall'abaco delle invarianti si evince la seguente indicazione per le azioni "Riduzione dei processi di urbanizzazione e artificializzazione.", pertanto si segnalano criticità in relazione alla seguente Disciplina d'uso della Scheda d'Ambito:

Obiettivo 4

"Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali"

direttiva correlata:

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)».

In sede di controdeduzioni, il contributo sopraindicato risulta parzialmente accolto; nel documento "Tabulato esame osservazioni" (DCC n. 20/2022) è riportata la decisione motivata del consiglio comunale, si porta all'attenzione il seguente estratto:

«Premesso che l'area in oggetto non è soggetta a vincolo paesaggistico, si precisa che la previsione introdotta dal Piano Operativo riguarda la necessità di individuare dotazioni pubbliche in un'area residuale a contatto con infrastrutture importanti per le quali già il Regolamento Urbanistico prevedeva previsioni di dotazioni pubbliche. In particolare il piano si pone l'obiettivo di strutturare in quest'area un orto urbano di fruizione pubblica con un parcheggio di servizio. Al fine comunque di garantire un corretto inserimento delle nuove volumetrie nel contesto si inserisce nelle prescrizioni paesaggistiche la disposizione di contenere l'edificato in un unico fabbricato compatto evitando di occupare diffusamente l'area di pertinenza».

Il gruppo di progettazione illustra la proposta soffermandosi sulle dotazioni pubbliche che la scheda introduce nell'ambito urbano di riferimento.

3.8) PA.11.3 – AR – VIA PIAVE – RECUPERO / NUOVA EDIFICAZIONE

Descrizione dell'intervento

L'area artigianale/industriale compresa tra Via Melara e il Torrente Carrione presenta numerosi problemi di attraversamento viario con viabilità spesso inadeguate alla percorrenza di mezzi pesanti. Risulta dunque necessario prevedere la realizzazione di una nuova viabilità in continuità con il tronco di Via Piave che corre parallelo al Carrione e che potrebbe essere prolungato fin dentro l'area produttiva così da connetterla direttamente con la viabilità principale senza interferire con il tessuto residenziale.

L'intervento prevede pertanto il reperimento dell'area da destinare a nuova viabilità e di un'area attualmente arborata che potrebbe migliorare il rapporto con il corso d'acqua. L'intervento prevede altresì il recupero dell'edificio produttivo per il quale valgono le regole dettate dal Piano Operativo relativamente agli opifici storici che dovrà essere riprogettato nei suoi spazi esterni e, al fine di compensare la cessione dell'area, è ammessa la realizzazione di edilizia residenziale (2) con tipologia tradizionale a schiera su due piani.

Destinazioni d'uso ammesse: Residenziale per le nuove edificazioni. Altre destinazioni ammesse per l'edificio da mantenere coerentemente con le altre regole dettate dalle NTA per gli opifici storici.

Interventi edilizi ammessi: Nuova edificazione

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale ST mq: 8.300

Superficie edificabile massima SE mq: 500 Residenziale

Superficie coperta massima SC %: 50%

Altezza massima H mt: 7 o esistente se superiore

Verde pubblico minimo mq: 1.000

Parcheggio pubblico e viabilità minimo mq: 2.200

Modalità di attuazione: Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata.

Vincoli paesaggistici e tutele:

L'area non risulta assoggettata da vincoli paesaggistici.

In riferimento all'area in oggetto, si richiama il contributo predisposto in fase di osservazioni dal settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio, in particolare si riporta il seguente estratto:

«Considerato che l'area si ubica in adiacenza ad un tratto del Torrente Carrione. si richiamano la seguente disciplina del PIT/PPR;

Abaco delle invariati - indicazioni per le azioni per i Corridoi fluviali da riqualificare

Miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle aree di pertinenza fluviale riducendo i processi di consumo di suolo e miglioramento dei livelli di qualità e continuità degli ecosistemi fluviali attraverso la riduzione e mitigazione degli elementi di pressione antropica e la realizzazione di interventi di riqualificazione e di ricostituzione degli ecosistemi ripariali e fluviali. Le azioni sono relative ad interventi di piantumazione di specie arboree/ arbustive igrofile autoctone per l'allargamento delle fasce ripariali e per ricostituire la continuità longitudinale delle formazioni ripariali, creazione di fasce tampone sul reticolo idrografico di pianura alluvionale, rinaturalizzazione di sponde fluviali, mitigazione degli impatti di opere trasversali al corso d'acqua, riqualificazione naturalistica e paesaggistica di ex siti di cava o discarica in aree di pertinenza fluviale, ecc.

Articolo 16 - Sistema idrografico della Toscana

“omissis

4. Fino all'individuazione dei contesti fluviali di cui al comma 3, lettera a) e fatto salvo il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge per la messa in sicurezza idraulica, i comuni, nella fascia di 150 metri da fiumi e torrenti di cui all'Allegato L "Elenco di Fiumi e Torrenti riconosciuti tramite CTR", individuata con le modalità di cui all'elaborato di piano 7B "Riconoscimento, delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del Codice":

a) tutelano i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti e gli aspetti storico-culturali del paesaggio fluviale;

b) evitano i processi di artificializzazione dei fiumi e dei torrenti e ulteriori processi di urbanizzazione, garantendo che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi identitari dei paesaggi fluviali, le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo e la qualità degli ecosistemi."

Disciplina d'uso della Scheda d'Ambito

Obiettivo 4

"Riqualficare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali"

Direttive

4.3 - tutelare e riqualficare 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;

4.8 - 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 riqualficare")

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

e si propone pertanto di studiare soluzioni alternative al tracciato stradale previsto e di mantenere e incrementare la funzione ambientale della fascia di vegetazione presente lungo il Torrente Carrione».

In sede di controdeduzioni, il contributo sopraindicato risulta parzialmente accolto; nel documento "Tabulato esame osservazioni" (DCC n. 20/2022) è riportata la decisione motivata del consiglio comunale, si porta all'attenzione il seguente estratto:

«La presente scheda norma nasce proprio per individuare una viabilità alternativa a Via Melara per raggiungere le aree produttive da Via Piave oltre dalla volontà di riqualficare un edificio aventi caratteristiche architettoniche che testimoniano ancora le modalità con cui si lavorava il marmo un tempo. Il tracciato ipotizzato si inserisce nell'area interessando solo marginalmente la fascia verde che costeggia il Carrione. Al fine di un più coerente inserimento paesaggistico, si inserisce nella scheda norma l'obbligo di individuare soluzioni formali in termini di materiali e finiture della viabilità che risultino coerenti con il contesto fluviale e la necessità, in fase di attuazione, di sviluppare un progetto di inserimento paesaggistico della viabilità che garantisca il minor impatto possibile sulla vegetazione arborea e arbustiva».

La **Regione** segnala che:

- sarebbe opportuno specificare le destinazioni d'uso ammesse per l'edificio da mantenere e/o indicare il numero l'articolo delle NTA relativo alla disciplina degli opifici storici riportando inoltre, se ritenuto più efficace, un estratto dello stesso;
- la perimetrazione dell'area di trasformazione riportata nella rappresentazione grafica di dettaglio risulta parziale e incompleta in quanto tronca nella porzione in basso, inoltre la perimetrazione non corrisponde a quella presente nella Tavola della Disciplina del territorio.

Il gruppo di progettazione illustra la proposta soffermandosi in particolare sui seguenti contenuti:

- la nuova perimetrazione dell'area definita a seguito della fase di osservazioni che include un tratto più ampio della strada di accesso;
- la riqualficazione dell'area in rapporto all'ambito urbano di riferimento;
- la fascia verde lungo il torrente Carrione.

Conclusioni della Conferenza sul punto 3.8:

La Conferenza richiede di specificare le destinazioni d'uso e la disciplina relative agli opifici storici e di correggere la perimetrazione dell'area di trasformazione nella tavola della Disciplina del Territorio.

3.9) PA.12.1 – PDR – CORSO ROSSELLI 1 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Descrizione dell'intervento

All'interno del centro storico si presentano alcune aree che necessitano di una riqualficazione che ponga particolare attenzione al contesto e ad eventuali elementi architettonici conservati anche se in contesti abbandonati o degradati.

L'intervento prevede il Recupero di area degradata mediante riqualificazione e completamento di immobili a destinazione Residenziale mantenendo gli elementi architettonici di valore al piano terra del fronte su Corso Rosselli.

L'intervento sull'area di concentrazione dell'edificato dovrà avvenire mantenendo gli allineamenti delle facciate dell'edificio adiacente e dovrà rispettare cromie e tipologie delle coperture degli edifici adiacenti.

Destinazioni d'uso ammesse: Residenziale

Interventi edilizi ammessi: Ristrutturazione Urbanistica

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale ST mq: 637

Superficie edificabile massima SE mq: 800 Residenziale - tipologia palazzina

Superficie coperta massima SC %: 75% SF come da schema grafico

Indice di permeabilità minimo 25% SF

Altezza massima H mt: 11,50

Verde pubblico minimo mq: 0

Parcheggio pubblico e viabilità minimo mq: 0

Modalità di attuazione: Piano di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata

Vincoli paesaggistici e tutele:

L'area non risulta assoggettata da vincoli paesaggistici.

3.10) PA.12.2 – PDR – CORSO ROSSELLI 2 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Descrizione dell'intervento

All'interno del centro storico si presentano alcune aree che necessitano di una riqualificazione che ponga particolare attenzione al contesto e ad eventuali elementi architettonici conservati anche se in contesti abbandonati o degradati.

L'intervento prevede il Recupero di area degradata mediante riqualificazione e completamento di immobili a destinazione Residenziale anche mediante una completa demolizione dei manufatti e una loro ricostruzione con caratteri maggiormente coerenti con il contesto.

Destinazioni d'uso ammesse: Residenziale

Interventi edilizi ammessi: Ristrutturazione Urbanistica

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale ST mq: 349

Superficie edificabile massima SE mq: 600 Residenziale - tipologia palazzina

Superficie coperta massima SC %: 75% SF

Indice di permeabilità minimo: come esistente

Altezza massima H mt: 10

Verde pubblico minimo mq: 0

Parcheggio pubblico e viabilità minimo mq: 0

Modalità di attuazione: Piano di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata

Vincoli paesaggistici e tutele:

L'area non risulta assoggettata da vincoli paesaggistici.

3.11) PA.12.3 – PDR – VIA SARTESCHI – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Descrizione dell'intervento

All'interno del centro storico si presentano alcune aree che necessitano di una riqualificazione che ponga particolare attenzione al contesto e ad eventuali elementi architettonici conservati anche se in contesti abbandonati o degradati.

L'intervento prevede il recupero di area degradata mediante riqualificazione e completamento di immobili a destinazione Residenziale con tipologia tradizionale. Dovrà essere lasciato adeguato spazio tra i nuovi fabbricati e l'intorno.

Destinazioni d'uso ammesse: Residenziale

Interventi edilizi ammessi: Ristrutturazione Urbanistica

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale ST mq: 638

Superficie edificabile massima SE mq: 600 Residenziale - tipologia palazzina

Superficie coperta massima SC %: 75%

Altezza massima H mt: 10

Verde pubblico minimo mq: 0

Parcheggio pubblico e viabilità minimo mq: 0

Modalità di attuazione: Piano di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata

Vincoli paesaggistici e tutele:

L'area non risulta assoggettata da vincoli paesaggistici.

Conclusioni della Conferenza sul punto 3.9, 3.10 e 3.11:

Con riferimento alle schede PA 11.3, PA 12.1 e PA 12.2, la Conferenza chiede di rivalutare l'indicazione della categoria d'intervento ammissibile indicata nelle schede con ristrutturazione urbanistica in quanto, in considerazione della portata dell'intervento, potrebbe essere declassata a una categoria inferiore.

3.12) PA.6.2 VIA RICCARDI

Descrizione dell'intervento

L'intervento prevede una nuova edificazione a seguito della demolizione degli eventuali manufatti presenti e prevede il completamento edilizio di una lottizzazione artigianale mai conclusa per la quale era già prevista la nuova edificazione dell'area in oggetto. La nuova organizzazione delle aree prevede la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico di progetto da realizzarsi lungo la Via Aurelia con un corretto inserimento strutturale e paesaggistico nel contesto. L'intervento consiste dunque nel riprogettare la distribuzione interna delle aree affinché possano nuovamente insediarsi attività industriali ed artigianali concentrando l'edificazione in un volume unico avente le medesime caratteristiche edilizie ed urbanistiche degli edifici contermini e mantenendo l'area circostante ineditata e prevalentemente permeabile avvalendosi di una nuova viabilità di penetrazione che si raccordi con l'allaccio già presente su Via Riccardi e che si concluda collegandosi con la viabilità interna della lottizzazione.

Destinazioni d'uso ammesse: Industriale e artigianale

Interventi edilizi ammessi: Nuova edificazione a seguito della demolizione

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale ST mq: 5590

Superficie edificabile massima SE mq: 1900

Superficie coperta massima SC %: 50% SF

Indice permeabilità minimo %: 25 SF

Altezza massima H mt: 12,00

Parcheggio pubblico minimo mq: 1100

Viabilità di progetto mq: 900

Modalità di attuazione: Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata

Vincoli paesaggistici e tutele:

L'area non risulta assoggettata da vincoli paesaggistici.

La **Regione** segnala che

- le parti della scheda relative alle "Prescrizioni e indirizzi ambientali" (Rapporto Ambientale) e "Problematiche geologiche, idrauliche e sismiche" risulteranno incomplete.
- che l'altezza dovrebbe attestarsi a quella degli edifici adiacenti l'area di trasformazione.

Conclusioni della Conferenza sul punto 3.12:

La Conferenza chiede di attestare l'altezza massima all'altezza degli edifici adiacenti all'area di trasformazione.

3.13) IC.1 HOTEL AUTOSTRADA

Descrizione dell'intervento

L'intervento è volto a consentire il completamento dei fabbricati già edificati e la sistemazione delle aree scoperte all'interno dell'area di trasformazione di cui al precedente titolo edilizio decaduto, a condizione che si stipuli idonea convenzione finalizzata alla realizzazione di opere utili a consentire l'accesso alla struttura alberghiera dalla nuova rotonda prevista su Viale Galileo Galilei per l'innesto sullo svincolo autostradale e la contestuale realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico scambiatore in prossimità di detto accesso; in particolare gli interventi previsti da IC.1 da convenzionare riguardano: a) la realizzazione di un parcheggio pubblico di superficie minima pari a 800 mq; b) la realizzazione della viabilità di accesso pubblica al parcheggio; c) la realizzazione di una fascia alberata finalizzata alla mitigazione e alla compensazione ambientale del corridoio infrastrutturale dell'autostrada.

d) La convenzione dovrà prevedere inoltre la cessione in favore al Comune delle aree di cui ai precedenti punti a) e b)

Caratteristiche dell'intervento: completamento edificazione non finita

Destinazioni d'uso ammesse: Turistico-ricettiva di tipo alberghiero

Parametri urbanistici ed edilizi

Area intervento (ST): 18.680 mq.

Vincoli paesaggistici e tutele:

L'area non risulta assoggettata da vincoli paesaggistici.

Il gruppo di progettazione illustra la proposta soffermandosi in particolare sulla strada d'accesso all'area che di innesta su una nuova rotatoria e sulla realizzazione di un parcheggio pubblico che si configura quale parcheggio scambiatore a servizio dell'ingresso/uscita dell'autostrada.

Il Comune chiarisce iter urbanistico dell'area specificando lo stato attuale.

Conclusioni della Conferenza sul punto 3.13:

La Conferenza richiede di indicare nello schema progettuale planimetrico la collocazione del parcheggio pubblico.

3.14) IC.5 VIA BRIGATE PARTIGIANE

Descrizione dell'intervento

L'intervento prevede la ristrutturazione urbanistica dell'area con la realizzazione di edifici a destinazione residenziale con parcheggi e verde pubblico. La convenzione (in sintesi) dovrà prevedere: a) Cessione di area destinata a verde e parcheggio pubblico lungo strada Via Brigate Partigiane: 1365 mq. Min; b) è prescritta la demolizione completa di tutti i manufatti eventualmente presenti sull'area; c) la corretta esposizione degli edifici per il raggiungimento di elevati standard di comfort abitativo; d) la conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno; e) il recupero delle acque meteoriche in appositi depositi interrati.

Caratteristiche dell'intervento: Ristrutturazione urbanistica

Destinazioni d'uso ammesse: Residenziale - tipologia: schiera - palazzina - edificio in linea

Parametri urbanistici ed edilizi

Area intervento (ST): 2730 mq

SE massima: 540 mq

numero piani massimo: 2

Rapporto di Copertura massimo: 0,50 SF

Indice permeabilità minimo: 30% SF

Vincoli paesaggistici e tutele:

L'area non risulta assoggettata da vincoli paesaggistici.

La **Regione** segnala che l'indicazione del numero massimo di piani (quantificato a 2) non si conforma con due delle tipologie edilizie ammesse: la palazzina e l'edificio in linea.

3.15) IC.11 VIA TURIGLIANO

Descrizione dell'intervento

L'intervento prevede la realizzazione di una nuova edificazione a destinazione residenziale con annesso parcheggio e verde pubblico. La convenzione (in sintesi) dovrà prevedere: a) Cessione di area e realizzazione di verde e parcheggio pubblico: 1631 mq. Min.; b) è prescritta la demolizione completa di tutti i manufatti eventualmente presenti sull'area; c) la progettazione attuativa dovrà inoltre verificare la fattibilità degli attraversamenti pedonali e ciclabili; d) la corretta esposizione degli edifici per il raggiungimento di elevati standard di comfort abitativo; e) la conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno; f) la conservazione del/i fosso/i e della relativa vegetazione ripariale qualora presenti ovvero la messa a dimora di associazioni vegetali tipiche delle aree umide costiere della Toscana settentrionale; g) il recupero delle acque meteoriche in appositi depositi interrati.

Caratteristiche dell'intervento: nuova edificazione

Destinazioni d'uso ammesse: Residenziale (e negozi di vicinato) tipologia - Villa - schiera - palazzina

Parametri urbanistici ed edilizi

Area intervento (ST): 3262 mq

SE massima: 652 mq

Altezza massima: 7 m

numero piani massimo: 2 (oltre a 1 interrato)

Rapporto di Copertura massimo: 0,30 SF

Indice permeabilità minimo: 40% SF

Vincoli paesaggistici e tutele:

L'area non risulta assoggettata da vincoli paesaggistici.

La **Regione** segnala che l'indicazione del numero massimo di piani (quantificato a 2) non si conforma con la tipologia edilizia a palazzina.

3.16) IC.17 VIA COLOMBERA

Descrizione dell'intervento

L'intervento prevede la sostituzione edilizia a destinazione residenziale di un ambito urbano in stato di degrado ed abbandono lungo il Torrente Carrione. industriale artigianale. La convenzione (in sintesi) dovrà prevedere: a) la cessione di area destinata a verde (1800 mq. Min.) con idonei percorsi per aumentare l'accessibilità al Torrente Carrione; b) la cessione di area destinata ad allargamento stradale e parcheggi (480 mq.) c) la demolizione completa di tutti i manufatti presenti sull'area; d) rimozione di tutte le pavimentazioni impermeabili presenti nell'area; e) la corretta esposizione degli edifici per il raggiungimento di elevati standard di comfort abitativo; f) la conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno; g) il recupero delle acque meteoriche in appositi depositi interrati.

Caratteristiche dell'intervento: Sostituzione edilizia

Destinazioni d'uso ammesse: Residenziale - tipologia: schiera - palazzina - edificio in linea

Parametri urbanistici ed edilizi

Area intervento (ST): 5.200 mq
SE massima: 800 mq
Altezza massima: 8 m
numero piani massimo: 2
Rapporto di Copertura massimo: 0,40 SF
Indice permeabilità minimo: 40% SF

Vincoli paesaggistici e tutele:

L'area non risulta assoggettata da vincoli paesaggistici.

La **Regione** segnala che

- il Quadro geologico, idraulico e sismico risulterà incompleto;
- l'indicazione del numero massimo di piani (quantificato a 2) non si conforma con due delle tipologie edilizie ammesse: palazzina ed edificio in linea.

Conclusioni della Conferenza sul punto 3.14, 3.15 e 3.16:

Con riferimento alle schede IC.5, IC.11 e IC.17, la Conferenza chiede di definire secondo un rapporto coerente l'altezza massima/numero di piani e le tipologie edilizie.

3.24) IC.13 VIA FOSSA MAESTRA 2

Descrizione dell'intervento

L'intervento prevede la realizzazione di una nuova edificazione a destinazione industriale-artigianale con annesso parcheggio e verde pubblico. La convenzione (in sintesi) dovrà prevedere: a) Cessione di area e realizzazione di area verde e risagomatura del corso d'acqua mediante progetto di ingegneria naturalistica: 2200 mq. Min.; b) Cessione di area destinata a parcheggio pubblico: 1800 mq. Min.; c) In coerenza con la previsione del POC di collegare la viabilità interna contermini all'area in oggetto, è prevista la demolizione del muro presente in prossimità di via Parmignola e l'eventuale creazione di nuovi accessi all'area da tale strada; d) la conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;

Caratteristiche dell'intervento: nuova edificazione - tipologia specialistica

Destinazioni d'uso ammesse: Industriale Artigianale

Parametri urbanistici ed edilizi

Area intervento (ST): 16.570 mq
SE massima: 1.700 mq
Altezza massima: 8 m
numero piani massimo: 1
Rapporto di Copertura massimo: 0,40 SF
Indice permeabilità minimo: 30% SF

Vincoli paesaggistici e tutele:

L'area non risulta assoggettata da vincoli paesaggistici.

In riferimento all'area in oggetto, si richiama il contributo predisposto in fase di osservazioni dal settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio, in particolare si riporta il seguente estratto:

«Si propone di conferire continuità alla riqualificazione del Fosso dei Canali ampliando la larghezza della fascia di verde di progetto lungo le sponde, in analogia a quanto previsto nella Scheda IC.12 Via Fossa Maestra 1.»

In sede di controdeduzioni, il contributo sopraindicato risulta parzialmente accolto; nel documento "Tabulato esame osservazioni" (DCC n. 20/2022) è riportata la decisione motivata del consiglio comunale, si porta all'attenzione il seguente estratto:

«Considerato che la Scheda Norma introduce un'importante area di cessione per costituire una fascia di verde pubblico lungo il canale, si ritiene di non aggravare la fattibilità dell'intervento introducendo ulteriori cessioni ma si ritiene piuttosto di inserire nella scheda norma la prescrizione di mantenere lungo il perimetro delle aree di intervento privato a contatto con l'area di cessione destinata a verde pubblico lungo le sponde, una fascia atta ad ospitare alberi ed arbusti di 5 metri di profondità».

Il gruppo di progettazione illustra la proposta soffermandosi sull'area destinata a verde pubblico.

Conclusioni della Conferenza sul punto 3.24:

La Conferenza richiede di modificare la scheda norma con la prescrizione: «di mantenere lungo il perimetro delle aree di intervento privato a contatto con l'area di cessione destinata a verde pubblico lungo le sponde, una fascia atta ad ospitare alberi ed arbusti di 5 metri di profondità».

Conclusioni della Conferenza sul punto 3:

Con riferimento alle schede AD.1 – Avenza Stazione - Via Piombara (punto 3.2), APA.1 – Ex-Enichem (punto 3.5) e PA.5.1 – AR – Via Filattiera – Nuova edificazione (punto 3.7) la Conferenza ritiene le previsioni conformi al PIT-PPR.

Punto 4 – Piano Arenili

L'area oggetto del Piano Arenili è soggetta a vincolo paesaggistico ex art. 136 del Dlgs 42/2004 di cui al D.M. n° 59 del 03/02/1969 “Zona litoranea, sita nell'ambito del comune di Carrara” da cui discendono le seguenti prescrizioni che risultano pertinenti per l'intervento in oggetto:

3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- non alterino i valori identitari dello skyline o compromettano i caratteri morfologici della città consolidata, della relativa percettibilità, con particolare riguardo ai margini urbani e ai coni visivi che si aprono verso i rilievi e il litorale;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia garantita la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non alterino i valori identitari dello skyline, non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e non si sovrappongano in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

L'area è soggetta, inoltre, a vincolo paesaggistico ex art. 142 comma 1 lett. a) del Dlgs 42/2004 inerente “i territori costieri compresi in una fascia di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sul mare” da cui discendono le seguenti prescrizioni (ELABORATO 8B - Disciplina dei beni paesaggistici artt. 134 e 157 del Codice e “Schede dei Sistemi costieri” (Allegato C)) che risultano pertinenti per l'intervento in oggetto:

a - Gli interventi di ripristino/riqualificazione morfologica e naturalistica dei sistemi dunali degradati devono essere realizzati utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica e, nel opere di rinverdimento, esclusivamente specie vegetali autoctone ed ecotipi locali.

b - Non è ammesso alcun intervento che possa interferire con la conservazione integrale degli habitat di interesse comunitario o regionale, o delle aree caratterizzate dalla presenza di specie vegetali o animali di interesse conservazionistico (in particolare di interesse comunitario/regionale, rare o endemiche).

c - Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione delle formazioni forestali di valore naturalistico e paesaggistico, presenti nella matrice urbanizzata costiera. All'interno di tali formazioni non sono ammessi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione o alterare l'equilibrio idrogeologico.

d Non sono ammessi gli interventi che:

- compromettano gli elementi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario, quali profili consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva e nel o skyline naturale della costa, individuati dal Piano e/o dagli strumenti della pianificazione territoriale urbanistica;
- modifichino i caratteri tipologici e architettonici di impianto storico e patrimonio insediativo costiero e i caratteri connotativi del paesaggio litoraneo (manufatti di valore storico, trama viaria storica, emergenze naturalistiche e geomorfologiche);
- concorrano alla formazione di fronti urbani continui, o ocludano i varchi visuali da e verso il mare e la costa, che si aprono dal viale litoraneo dai punti di belvedere accessibili al pubblico, individuati degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica;
- impediscano l'accessibilità all'arenile, alle aree pubbliche da cui si godono visuali panoramiche e a mare.

e - Non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive industriali, di centri commerciali, di depositi a cielo aperto di materiali di qualunque natura, di impianti per smaltimento dei rifiuti, depurazione di acque reflue, produzione di energia. Sono escluse le aree ricomprese nelle circoscrizioni territoriali portuali esistenti alla data di approvazione del presente piano.

f - La realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio, anche attrezzate a servizio delle attività esistenti, non diversamente localizzabili, è ammessa a condizione che:

- siano realizzate con materiali coerenti con il contesto paesaggistico;
- non comportino:
 - aumento di superficie impermeabile ad eccezione delle aree interne all'edificato ove, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo ammesso un incremento di superficie impermeabile del 5% dell'area per la realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio;
 - frammentazione degli habitat e interruzione dei corridoi di connessione ecologica riconosciuti dal Piano;
 - detrimento dell'integrità percettiva da e verso la costa e il mare.

g – Non è ammessa la realizzazione di nuovi porti e approdi nei tratti di costa sabbiosa, ad esclusione di quanto previsto dal Masterplan dei porti per la circoscrizione territoriale portuale di Marina di Carrara.

E' ammessa la riqualificazione e l'adeguamento dei porti e approdi esistenti a condizione che:

- siano privilegiati gli interventi volti al recupero e riuso del patrimonio portuale esistente;
- sia assicurata l'integrazione paesaggistica degli interventi con le specificità dei luoghi, con i caratteri storici, insediativi e ambientali del sistema costiero (con particolare riferimento alle darsene storiche e al sistema degli ormeggi ottocenteschi sul canale Burlamacca), tenendo conto delle relazioni figurative e dimensionali con gli insediamenti a cui sono connessi;
- sia mantenuta l'accessibilità e la fruizione pubblica e la permanenza di funzioni tradizionali di servizio legate all'insediamento portuale favorendo le attività che preservano l'identità dei luoghi e la fruizione pubblica da arte delle comunità locali;
- gli interventi concorrano alla qualità dei waterfront e non impediscano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare, che si aprono dai tracciati e dai punti di belvedere, riconosciuti dagli strumenti della pianificazione territoriale urbanistica, accessibili al pubblico;
- sia garantita la coerenza rispetto alle dinamiche di trasporto dei sedimenti, evitando nuove strutture a mare in grado di provocare fenomeni di erosione costiera;
- sia garantita la tutela degli ecosistemi costieri;
- le ere di difesa portuali e le attrezzature di servizio siano progettate tenendo conto della necessità di tutelare la relazione visiva con il mare e con la naturalità costiera;
- siano privilegiate, per i pontili, le strutture galleggianti a basso impatto visivo e sia salvaguardata la conformazione geomorfologica della costa.

h - Non è ammessa la realizzazione di nuove opere a mare o a terra in grado di provocare fenomeni di erosione costiera.

i - Non è ammessa la realizzazione di nuove aree estrattive (cave terrestri) l'ampliamento di quelle esistenti.

l - Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono privilegiare l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

m - L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso i mare.

n - Gli interventi di realizzazione o adeguamento degli impianti di illuminazione esterna dovranno essere attuati con sistemi o dispositivi atti a limitare l'inquinamento luminoso nel rispetto della normativa regionale vigente al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.

o - Sono fatte salve le prescrizioni più vincolanti e restrittive presenti nei piani e regolamenti delle aree protette».

La **Regione**, illustrando l'argomento, richiama il comma 1 dell'art. 62 delle NTA del PO "L'Arenile": «Il P.O. individua, nelle tavole della Disciplina del territorio, un'ampia area urbana che include l'Arenile con i relativi stabilimenti balneari. Fino all'approvazione di un nuovo Piano Attuativo l'area resta disciplinata dal Piano Attuativo approvato con deliberazione C.C. n° 8 del 22/01/2007 (Pubblicazione su BURT n. 9 del 28/02/2007), nei limiti di quanto previsto all'art. 110 della LR 65/2014. Sono fatte salve eventuali previsioni di dettaglio di pubblico interesse»; di seguito richiama l'art. 110 della LR 65/2014 "Validità dei piani attuativi" richiamato nelle NTA: «1. Contestualmente all'atto di approvazione, il comune fissa il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale il piano attuativo è realizzato ed i termini entro i quali sono operate le eventuali espropriazioni ai sensi dell'articolo 108. 2.L'approvazione del piano costituisce dichiarazione di pubblica utilità delle opere od impianti di interesse pubblico dallo stesso individuate. 3. Decorso il termine di cui al comma 1, il piano diventa inefficace per la parte non ancora attuata. 4. Nel caso di cui al comma 3, permane l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano attuativo. Sono fatti salvi eventuali adempimenti da assolvere entro i termini stabiliti dalla convenzione per il completamento degli interventi previsti dal piano attuativo».

Indicazioni conclusive punto 4:

La **Regione chiede di:**

- **indicare le parti del PA attuate e le parti del PA che risultano inefficaci per la parte non attuata, richiamare la normativa sul p.e.e. che resta in vigore e quali interventi sono fatti salvi;**
- **approfondire il Piano Arenile con specifiche verifiche ed elaborati da sviluppare nel documento "Relazione di conformità al PIT/PPR" per consentire nelle successive sedute un esame approfondito degli aspetti paesaggistici in presenza della Soprintendenza.**

Alle ore 16.45 la conferenza chiude i lavori della prima seduta ed aggiorna i propri lavori alla seduta del 28 aprile 2022

per la Regione Toscana,

Arch. Marco Carletti