

I CENTRI ABITATI E IL TERRITORIO APERTO: QUALITA' E SVILUPPO

Siamo uno dei pochi Comuni ad essere dotati di un Regolamento Urbanistico che, adottato ormai da un anno e mezzo, rappresenta lo strumento che rende attuabile gli indirizzi del piano strutturale. Per i cittadini, per le imprese e per i soggetti istituzionali è stata rinnovata la possibilità di realizzare gli interventi, senza ulteriori e svantaggiosi passaggi, contribuendo ad uno sviluppo armonico del territorio, compatibile con le risorse impegnate.

La possibilità di realizzare interventi edilizi sia da parte di aziende che di privati cittadini è spesso un utile strumento di sviluppo per il territorio. In questo contesto il fattore "tempo" diviene un elemento determinante nella realizzazione degli investimenti. **Il nostro obiettivo è rendere più snella possibile la risposta, organizzando il servizio in tal senso. Soluzioni certe e rapide contribuiranno a favorire opportunità di investimento nella nostra zona.**

GLI STRUMENTI URBANISTICI: UN CANTIERE APERTO. Il tempo trascorso, il mutare dei quadri legislativi e l'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico portano come conseguenza la necessità di **aggiornare le norme collegate, in particolare quelle del Regolamento Edilizio.** Questo lavoro offrirà la possibilità di rendere lo strumento adeguato al nuovo sistema urbanistico e l'opportunità di introdurre indicazioni sulle nuove tecniche edilizie finalizzate al risparmio energetico, al risparmio idrico, alla realizzazione degli accorgimenti utili a costruire in modo più razionale e conforme alle nuove necessità dei cittadini.

Sebbene il Regolamento Urbanistico sia stato approvato di recente, dal momento che le sue previsioni sono impostate per un quinquennio, sarà necessario programmare la sua revisione. Abbiamo sempre sostenuto che questo strumento deve essere suscettibile di continui adeguamenti, come dimostrano le variazioni che già più volte abbiamo sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale. **Non consideriamo il Regolamento Urbanistico una tavola di regole inamovibili, ma un cantiere aperto alle nuove idee, alle proposte, alla verifica di rinnovate esigenze che si presentano con l'evolversi di una società in continuo mutamento.**

LA TUTELA DEL PAESAGGIO. Il livello di assoluto pregio del sistema urbano, del territorio aperto e delle frazioni richiede una costante attenzione alla tutela del patrimonio paesaggistico, ambientale, storico-artistico e alla salvaguardia di una qualità che deve essere mantenuta e arricchita.

In aggiunta agli strumenti già attivi, reputiamo necessario realizzare uno **studio sui colori e sui materiali utilizzabili nel restauro delle facciate dei centri storici.** Inizieremo quindi un'articolata indagine conoscitiva e un confronto aperto con soprintendenze, università, professionisti e cittadini, volto a formulare una regola precisa di valutazione di ogni singolo intervento, evitando di affidare le scelte alla sensibilità di chi di volta in volta è chiamato a decidere. Lavoreremo anche sulla individuazione di regole universali per **l'arredo urbano** sia per quanto riguarda gli interventi dell'Amministrazione sia per quelli dei privati su aree pubbliche. **La volontà è quella di individuare**

criteri validi e generali che consentano di evitare interventi disomogenei e non adeguati alla qualità dei luoghi.

POLITICHE PER LA CASA. Gran parte delle possibilità di crescita del nostro comune è rappresentata dalla capacità di dotarsi di valide politiche per la casa. Queste dovranno consentire alle famiglie e alle giovani coppie di scegliere Massa o le sue frazioni come sede di residenza. Rispetto ad una forte concentrazione di popolazione sulla costa e ad una drastica diminuzione nell'entroterra, il nostro Comune si trova in una posizione strategica per invertire la tendenza e presentarsi come una scelta alternativa e conveniente per chi gravita intorno al litorale. In questo contesto, grazie anche ad una viabilità facilitata dal miglioramento della strada provinciale Sarzanese Valdera, una forte capacità di attrazione potrà essere esercitata dalla frazione di Valpiana. La realizzazione di nuova edilizia abitativa è prevista in Ghirlanda, che si sta espandendo in modo interessante come a Prata, Tatti, Niccioleta. Un elemento importante, per favorire l'insediamento di giovani coppie e famiglie e permettere l'acquisto o l'affitto della prima casa a cittadini con più basso reddito, è, ovviamente, il prezzo. **Nei terreni di proprietà comunale, come in alcune zone della Camilletta, saranno predisposti interventi di edilizia popolare convenzionata e sovvenzionata. Sempre nell'ambito di questo tipo di edilizia popolare agevolata, abbiamo intenzione di progettare piani che permettano di utilizzare, in accordo con i proprietari, edifici non abitati del centro storico sia nel capoluogo che nelle frazioni. L'obiettivo è quello di recuperare patrimonio edilizio esistente e rivitalizzare i centri storici.**

I LAVORI PUBBLICI PIU' URGENTI A MASSA MARITTIMA. Saranno avviati nuovi interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria nelle aree residenziali e nelle caratteristiche contrade del centro storico, alto e basso.** Si provvederà quindi all'aumento dei punti luce con l'utilizzo di sistemi innovativi per la produzione di energia e verranno migliorati ovunque i piani viabili per garantire la sicurezza e la percorribilità sia per gli automobilisti che per i pedoni. Inoltre indispensabile sarà la manutenzione della rete fognaria di competenza.

Il centro storico di Massa Marittima rappresenta un elemento di grande pregio architettonico, artistico e anche una considerevole opportunità economica in quanto meta turistica di rilievo. Gli ultimi grandi interventi si sono concentrati sulla ristrutturazione di importanti edifici storici di proprietà pubblica; ora l'obiettivo prioritario sarà una **riqualificazione urbana** finalizzata ad una migliore fruibilità da parte di cittadini e turisti. Interventi di questo tipo, realizzati alcuni decenni fa, risultano ormai superati e dovranno essere aggiornati con progetti innovativi.

Uno degli obiettivi fondamentali finalizzati alla riqualificazione urbana si lega all'avvio degli interventi sulla cinta muraria, che rappresenta il biglietto da visita della città e l'anello di congiunzione fra paesaggio urbano e paesaggio rurale. Lo studio realizzato dalla Regione Toscana sull'intera struttura sarà la base per progettare i primi stralci funzionali, che riguardano il tratto di mura che corre da Porta al Salnitro a Porta alla Spina e il tratto di mura situato sul

retro delle contrade di Cittanuova e adiacente al nuovo parcheggio dell'area Fiorini. **L'intervento di recupero sarà comunque finalizzato ad una migliore fruibilità degli spazi, alla creazione di servizi e al miglioramento degli accessi al centro storico e al centro commerciale naturale.** Questi sono gli interventi che intendiamo realizzare:

- **illuminazione innovativa e realizzazione di arredo urbano di grande qualità;**
- **realizzazione di nuovi parcheggi nelle aree limitrofe al centro storico: esterni alla cinta muraria nella parte bassa della città, interni alla cinta muraria nella parte alta;**
- **rifacimento, restauro e miglioramento delle caratteristiche contrade di Cittanuova e Borgo;**
- **interventi sugli edifici storici sono trattati sotto la voce "Valorizzazione dei beni culturali".**

I LAVORI PUBBLICI PIÙ URGENTI NELLE FRAZIONI. Le frazioni dell'entroterra sono un punto di forza nella valorizzazione di un territorio che conserva grandi qualità ambientali e paesaggistiche, con centri storici di grande pregio o recanti le testimonianze del passato minerario e un'area rurale dove hanno trovato sviluppo aziende agricole di rilievo. Valpiana rappresenta la frazione più estesa nel comune di Massa Marittima, ma anche l'agglomerato urbano più complesso dopo il capoluogo per i collegamenti e la vicinanza alla costa e per la rapida espansione produttiva e residenziale, che ne ha determinato la trasformazione

Ghirlanda. Per l'espansione urbanistica in corso e per le previsioni future, Ghirlanda si presenta come un agglomerato importante, dove si rende necessaria la riqualificazione del tessuto urbano sia nella parte storicamente consolidata sia nelle aree di crescita.

Gli interventi prioritari sono:

- **il restauro della Fonte del Tordino, che rappresenta una testimonianza del passato e una sorta di area simbolo con un forte valore identitario;**
- **il miglioramento della viabilità e delle aree di sosta, che consenta anche una maggiore sicurezza per i residenti;**
- **il proseguimento degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su illuminazione, verde pubblico, sottoservizi, viabilità in modo da dare ordine e sicurezza al tessuto urbano, che presenta, anche nelle aree di recente costruzione, punti di degrado.**

Tatti e Prata. Queste due località, seppur ognuna con una propria identità, si identificano per il pregio del tessuto urbano. I centri storici medioevali insieme alla qualità dell'ambiente circostante, al paesaggio e alla tranquillità sono i loro punti di forza.

Gli interventi prioritari su **Tatti** sono:

- **manutenzione straordinaria delle vie del centro storico con particolare attenzione all'arredo e all'illuminazione;**
- **politiche di sviluppo dei percorsi turistici;**
- **ristrutturazione e rifacimento di alcuni impianti sportivi.**

Gli interventi prioritari su **Prata** sono:

- **realizzazione di viabilità alternativa che colleghi la parte alta con l'accesso alla frazione;**
- **creazione di un nuovo parcheggio;**
- **proseguimento delle manutenzioni straordinarie delle vie del centro storico, dell'illuminazione e dell'arredo urbano.**

Niccioleta. Il completamento degli interventi sulle aree ex minerarie ha l'obiettivo di contribuire alla rivitalizzazione della frazione con l'avvio delle attività legate al Polo scientifico del Parco Archeominerario. Gli interventi prioritari sono:

- **riqualificazione urbana che renda la frazione più ordinata e curata con particolare attenzione all'arredo urbano e all'illuminazione;**
- **costruzione dell'impianto per la distribuzione del gas;**
- **segnalazione prioritaria della necessità di realizzare un nuovo deposito e di migliorare la rete dell'acqua potabile;**
- **realizzazione di un nuovo parco giochi.**

Capanne e La Pesta. Questi agglomerati si sono trasformati da centri dell'attività mineraria a piccoli centri di residenza, con necessità diverse. Gli interventi prioritari sono:

- **riqualificazione urbana legata all'arredo, all'illuminazione, ai sottoservizi, alla sistemazione delle aree a verde pubblico, alla viabilità;**
- **attenzione ai servizi ai cittadini, che devono essere sviluppati e ampliati;**
- **previsione di aree produttive compatibili con la qualità dell'ambiente.**

Valpiana. Più di ogni altra frazione, Valpiana ha registrato negli ultimi anni una notevole espansione produttiva e un considerevole incremento della residenza; per questo necessita ormai di una progettazione complessiva degna di un centro strutturato.

Gli interventi prioritari sono:

- **progettazione di una riqualificazione urbanistica complessa, che individui l'area centrale e storica della frazione, valorizzando i siti che identificano Valpiana come centro metallurgico e gli spazi destinati a residenze e servizi;**
- **miglioramento della viabilità, dell'arredo urbano e dell'illuminazione;**
- **creazione di un acquario della biodiversità e di un centro di educazione ambientale del mondo acquatico, che rappresenteranno una forte spinta dinamica;**

attenzione ai servizi ai cittadini, continuando a svilupparli e accrescerli, seguendo le rinnovate esigenze di una realtà in crescita.