



Saving
Nature



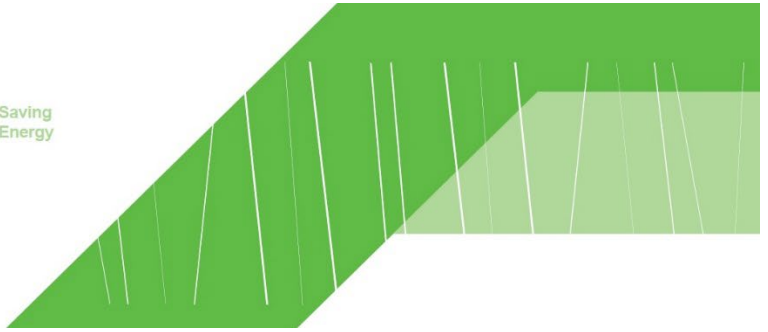
Saving
Environment



Saving
Energy

SA+A
Studio di architettura Andreoni
& Associati

Architettura
Design
Visualization



Carrara 21.06.24

Piano di Recupero: ai sensi art.119 L.R. n° 65/2014 e art. 55 comma 6 NTA RU vigente

Oggetto:

PdR denominato “**Calacata Recycle**” per la rigenerazione del comparto immobiliare con destinazione d'uso Industriale Artigianale

Proprietà:

CALACATA RECYCLE p.iva 01460460452 con sede in Via Dorsale n°16 Massa (MS) 54100.

Legale rappresentante:

Paolo Borghini nato a Carrara (MS) il 28/10/1956 C.F. BRGPLA28P10B832, residente in Verona (VR) Via delle Fontane di sopra n° 1

Dati identificativi:

NCEU Comune di Massa (MS)
Foglio 110 mapp. 191 sub. 3
Foglio 110 mapp. 189
Foglio 110 mapp. 182 sub. 5
Foglio 110 mapp. 191 sub. 6

R e l a z i o n e t e c n i c a

Piano di recupero del patrimonio edilizio ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014

INDICE.....	2
1. PREMESSA.....	3
2. QUADRO CONOSCITIVO.....	3
2.1 Inquadramento territoriale	3
2.2 Sistema Produttivo della ZIA	3
2.3 Referenze catastali e consistenze.....	4
2.4 Il vigente regolamento urbanistico.....	5
2.5 Capacità edificatoria dell'area	6
2.6 Area SIR	6
2.7 Pericolosità geomorfologica e idraulica	7
3 IL PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO	8
3.1 Inquadramento dell'intervento	8
3.2 Contenuti del PdR.....	8
3.3 Caratteristiche dell'area oggetto d'intervento	10
3.4 Filosofia progettuale ed effetti attesi.....	11
3.4.1 Caratteri tipologici ed architettonici del progetto di recupero	13
3.4.2 Sostenibilità ambientale.....	13
3.4.3 Accessi e distribuzione planivolumetrica	14
3.4.4 Tipologia costruttiva e materiali impiegati.....	14
3.4.5 Area pertinenziale esterna.....	15
3.4.6 Impianti	16
3.4.7 Aspetti Igienico-sanitari.....	16
4 PROCEDIMENTO DI PRESENTAZIONE E APPROVAZIONE DEL PDR	17
5 VERIFICHE DI COERENZA E CONFORMITÀ	18
5.1 Il Piano strutturale -PS-	18
5.1.1 Obiettivi, criteri e prestazioni per il Sistema funzionale della ZIA.....	20
5.1.2 Coerenza della PdR con le disposizioni del PS	21
5.2 Coerenza con il Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Massa-Carrara	22
5.3 Piani settoriali	24
5.3.1 Piano ambientale e Energetico regionale (Paer).....	24
5.3.2 Piano Regionale Integrato Infrastrutture e Mobilità (PRIIM).....	24
5.3.3 Piano regionale di gestione dei rifiuti e di bonifica delle aree inquinate (PRB).....	25
5.3.4 Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI)	26
5.3.5 Piano stralcio della risorsa idrica del bacino Toscana Nord	27
5.3.6 Piano di gestione del rischio alluvioni del Distretto dell'Appennino settentrionale (PGRA)	27
5.3.7 Piano dell'Autorità idrica Toscana (AIT).....	29
5.3.8 Piano di tutela delle acque del Bacino Toscana Nord	29
5.3.9 Piano di Classificazione Acustica	30
6 CERTIFICAZIONE EX ART. 18, COMMA 2, DELLA L.R. 65/2014.....	31

1. PREMESSA

Trattasi la formazione di Piano attuativo urbanistico per il recupero del comparto industriale “Ex Unimin” ubicato in Massa in Via Dorsale 16, attraverso un intervento di nuova edificazione di n. 3 fabbricati a destinazione produttiva e la ristrutturazione edilizia conservativa di n.2 fabbricati esistenti di interesse significativo, oltre la demolizione di n.3 fabbricati per i quali è previsto il recupero delle volumetrie. Il tutto per adeguare il comparto alle rinnovate esigenze del ciclo produttivo. La necessità di tale percorso di pianificazione, per quando disposto all’art. 55 comma 6 delle NTA del RU vigente, si rende necessaria in virtù della presenza dei due immobili esistenti di interesse significativo (contrassegnati negli elaborati tecnici col codice Er1 ed Er4) e il quale sono ammessi *“interventi di ristrutturazione e di ampliamento purché subordinati alla presentazione di un progetto unitario mediante PdR”*.

Si forniscono di seguito le indicazioni necessarie, inerenti la presentazione di un PdR volto alla determinazione degli effetti attesi, in ottemperanza alle norme comunali e ai piani sovraordinati.

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

2. QUADRO CONOSCITIVO

2.1 Inquadramento territoriale

Il compendio immobiliare oggetto di PdR rientra all'interno del tessuto a destinazione industriale artigianale di Massa, facente parte del sistema territoriale della pianura e ricadente all'interno della perimetrazione della “Zona Industriale Apuana” (ZIA). Il lotto ha una superficie territoriale di ca 54250 mq ed è locata in posizione baricentrica rispetto all’asse viario della Via Dorsale. Su quest’ultima si attesta il cofnine lato marte del lotto mentre il lato monti è delimitato dalla Via Bordigona. Ad ovest (lato Sarzana) risulta confinante con il sito produttivo L.O.M. (lato Carrara) e ad est (lato Viareggio) col sito produttivo R.E.D. marmi.

Per quanto attiene alle infrastrutture stradali si specifica che l’area è servita dalle principali vie di comunicazioni locale (Via Dorsale e Via Bordigona) che si collegano all’autostrada A12 con il vicino casello Autostradale di Massa (tratta Genova-Rosignano) e alla S.S.1 Aurelia.

2.2 Sistema Produttivo della ZIA

L’impianto urbanistico della ZIA è delimitato dalla statale Aurelia, dal fiume Frigido, da via Massa-Avenza e dal confine con il Comune di Carrara ed è oggetto di una norma di attuazione dello strumento urbanistico volta al rafforzamento delle attività industriali, favorendo interventi di potenziamento, recu-

però dell'esistente e l'insediamento di nuove attività che comportino l'incremento dei livelli occupazionali, rinnovamento tecnologico della qualità edilizia e della sostenibilità energetica. Il presente PdR in è stato ideato proprio in funzione del recupero dei volumi facenti parte del compendio immobiliare e alla rivalorizzazione dell'intero compendio industriale.

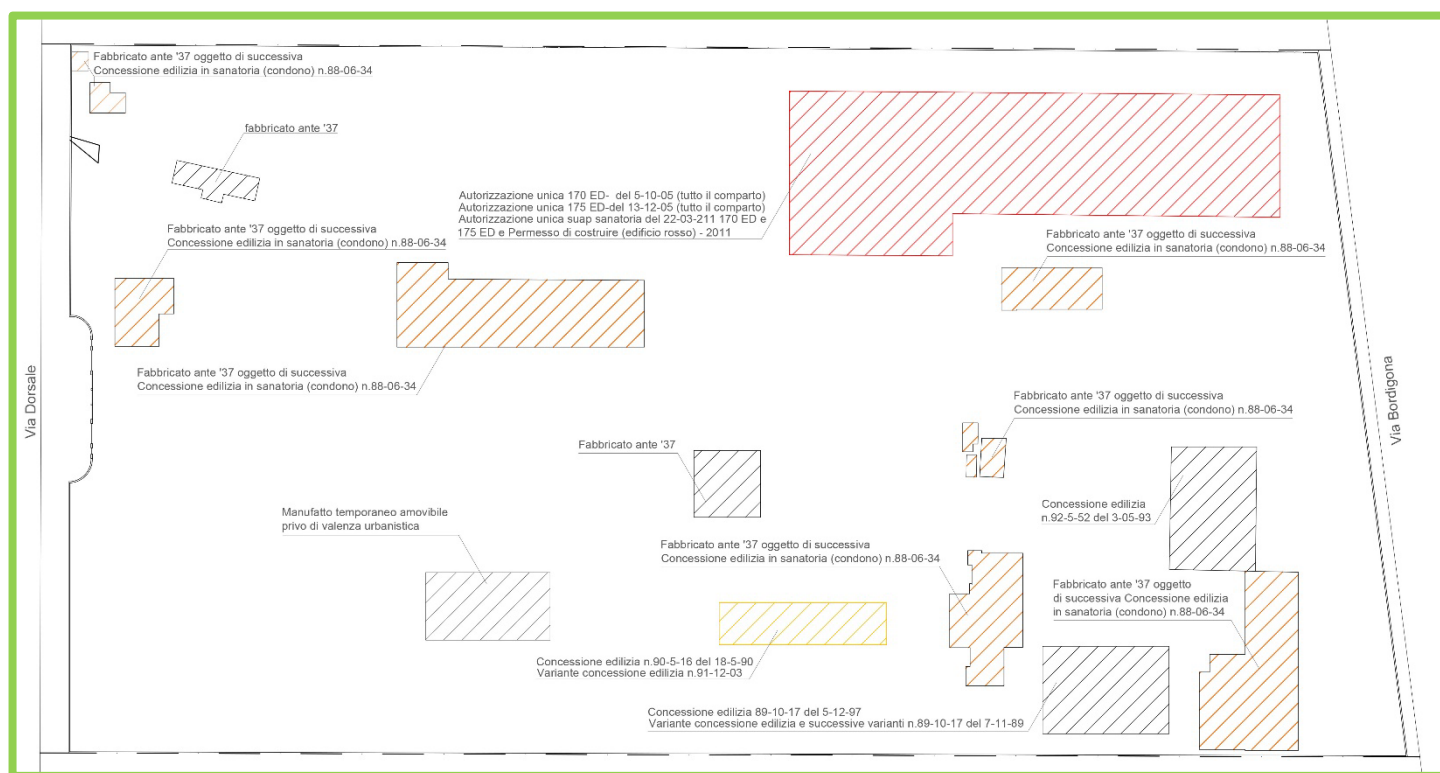
2.3 Referenze catastali e consistenze

L'area è di proprietà di **CALACATA RECYCLE** p.iva 01460460452 con sede in Via Dorsale n°16 Massa (MS) 54100:

è identificata al Fg. 110 N.C.E.U. del comune di Massa dalle seguenti particelle:

- mappale 191, sub. 3, categoria A4;
- mappale 189, categoria A4;
- mappale 182, sub. 5, categoria D/7;
- mappale 191, sub. 6, categoria D/7.

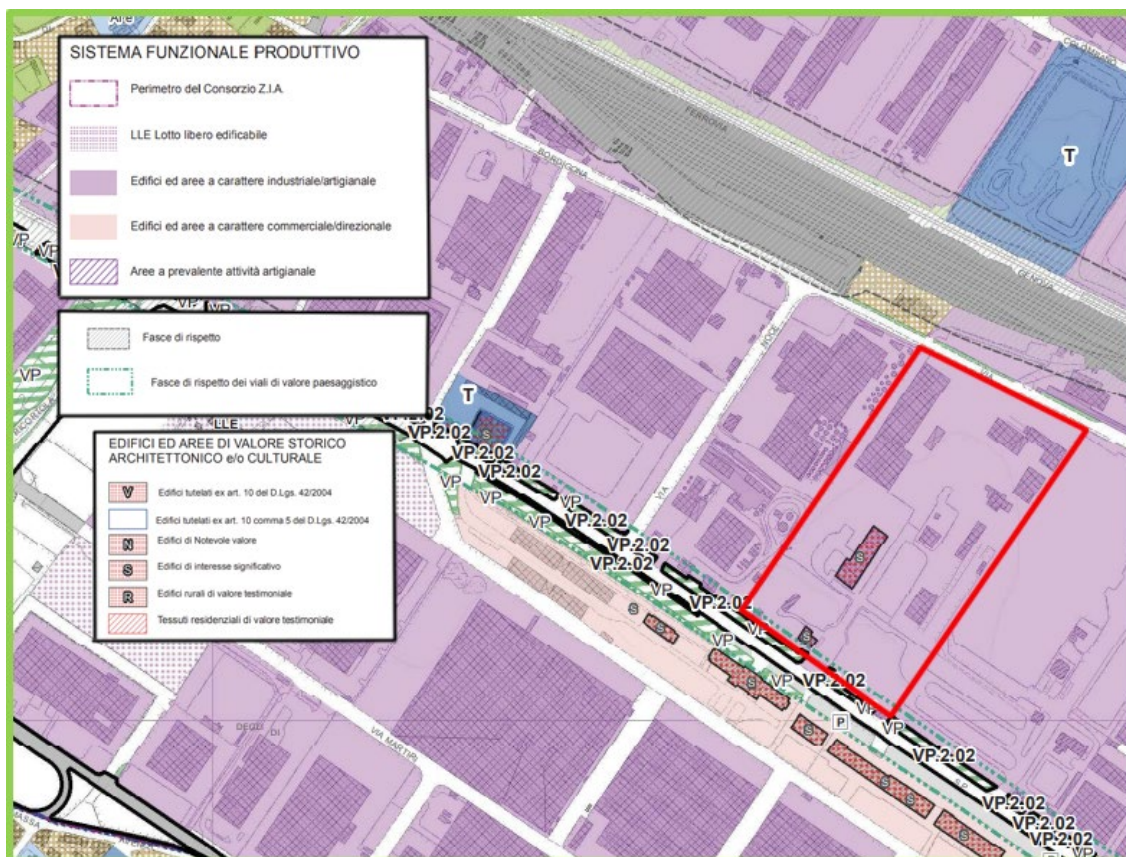
Si riporta di seguito schema riepilogativo delle concessioni e successivi titoli edilizi e condoni che interessano i singoli immobili:



Stralcio TAV.0 – Titoli edilizi fabbricati esistenti

2.4 Il vigente regolamento urbanistico

La legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (che ha sostituito la LR n. 1/2005) non prevede più il Regolamento urbanistico (RU) bensì un nuovo strumento denominato Piano operativo, ma, nelle norme transitorie, concede ai comuni che abbiano completato la prima fase della valutazione ambientale strategica, di proseguire nel procedimento di formazione del regolamento urbanistico secondo le disposizioni dettate dagli artt. 230 e 224. Il Comune di Massa, con deliberazione del Consiglio comunale n. 58 del 24/7/2015, ha adottato il RU, comprensivo del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica previsti dalla LR n. 10/2010 ai fini della valutazione ambientale strategica nonché della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 98 della LR n. 65 del 10/11/2014. Con deliberazione del Consiglio comunale n. 42 del 4/5/2018, integrata con successivi atti n. 54 del 13/8/2018 e n. 100 del 20/11/2018, è stata completata la fase di elaborazione e votazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito dell'adozione del RU. Con l'approvazione del RU (deliberazione n. 142 del 30/7/2019), divenuto efficace in data 08/11/2019, l'area d'interesse viene disciplinata dalla cartografia QP 1.8 e dalle norme tecniche di attuazione del RU, nella categoria - *Edifici ed aree a carattere industriale/artigianale* - per la quale gli interventi ammessi sono disciplinati dalle NTA del RU dall'art. 46 al 51 (Disciplina per gli interventi nel Sistema Produttivo della Zia), pertanto sull'area oggetto d'intervento sono consentiti tutti gli interventi previsti nella proposta di progetto tuttavia la presenza di due Edifici di Interesse Significativo (Art. 55) rende necessaria la presentazione di PdR con specifica norma di dettaglio.



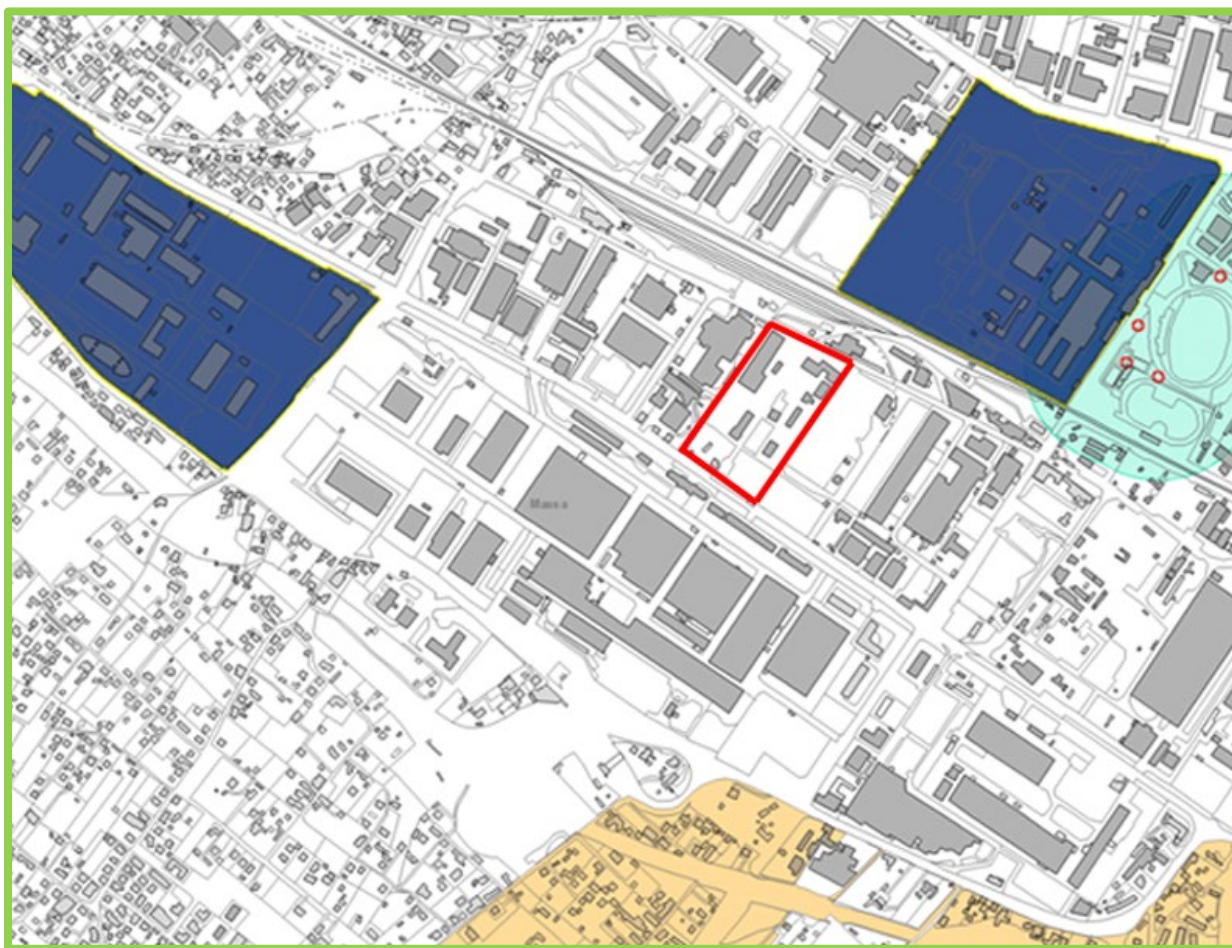
Stralcio RU – tav. QP 1.8 Disciplina degli insediamenti

2.5 Capacità edificatoria dell'area

Attualmente per i nuovi fabbricati, l'art. 50 delle NTA (vedi tabella p.to Ne) rimanda a quanto disposto dagli art. 48 e 49 delle stesse NTA. In particolare il comma 2 dell'art. 48 riporta i parametri in riferimento alla capacità edificatoria: per quanto attiene le restrizioni sulle nuove costruzioni abbiamo la limitazione sulla Superficie Coperta (SC) che non può essere maggiore del 50% del lotto interessato. Per le attività di lavorazione del marmo e dei lapidei in generale il rapporto tra SC e Superficie fondiaria non deve essere inferiore al 20%.

2.6 Area SIR

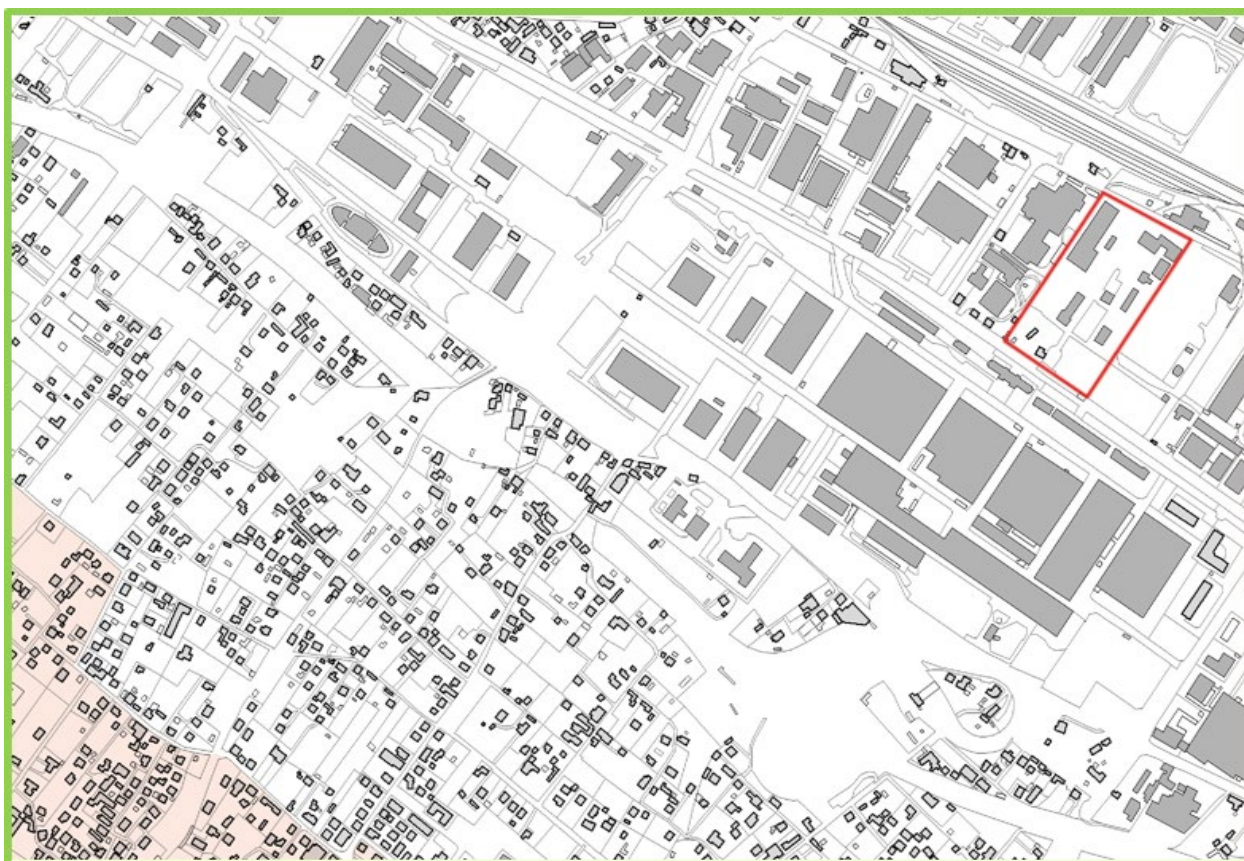
L'area di intervento non ricade all'interno della perimetrazione dell'area SIR (ex aree SIN) così come definita dal DM del 29/10/2013 e per il quale l'immobile è stato oggetto di valutazione ambientale con esito positivo (Adozione n. 364 del 16/01/2020) e di fatto restituito agli usi legittimi.



Stralcio PS – T07 Rischi ambientali

2.7 Pericolosità geomorfologica e idraulica

Per quanto attiene la classificazione di rischio idraulico il compendio immobiliare è interessato da porzioni con pericolosità P2 e porzioni con pericolosità P1, non rientra all'interno della perimetrazione del vincolo idrogeologico come definito dal R.D. n. 3267 del 1923, mentre la pericolosità geomorfologica è di tipo "G1" e la pericolosità sismica locale elevata "S3". Ad ulteriore specifica vedi p.ti 5.4.4, 5.4.54 e 5.4.6



Stralcio vincolo idrogeologico

3 IL PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO

3.1 Inquadramento dell'intervento

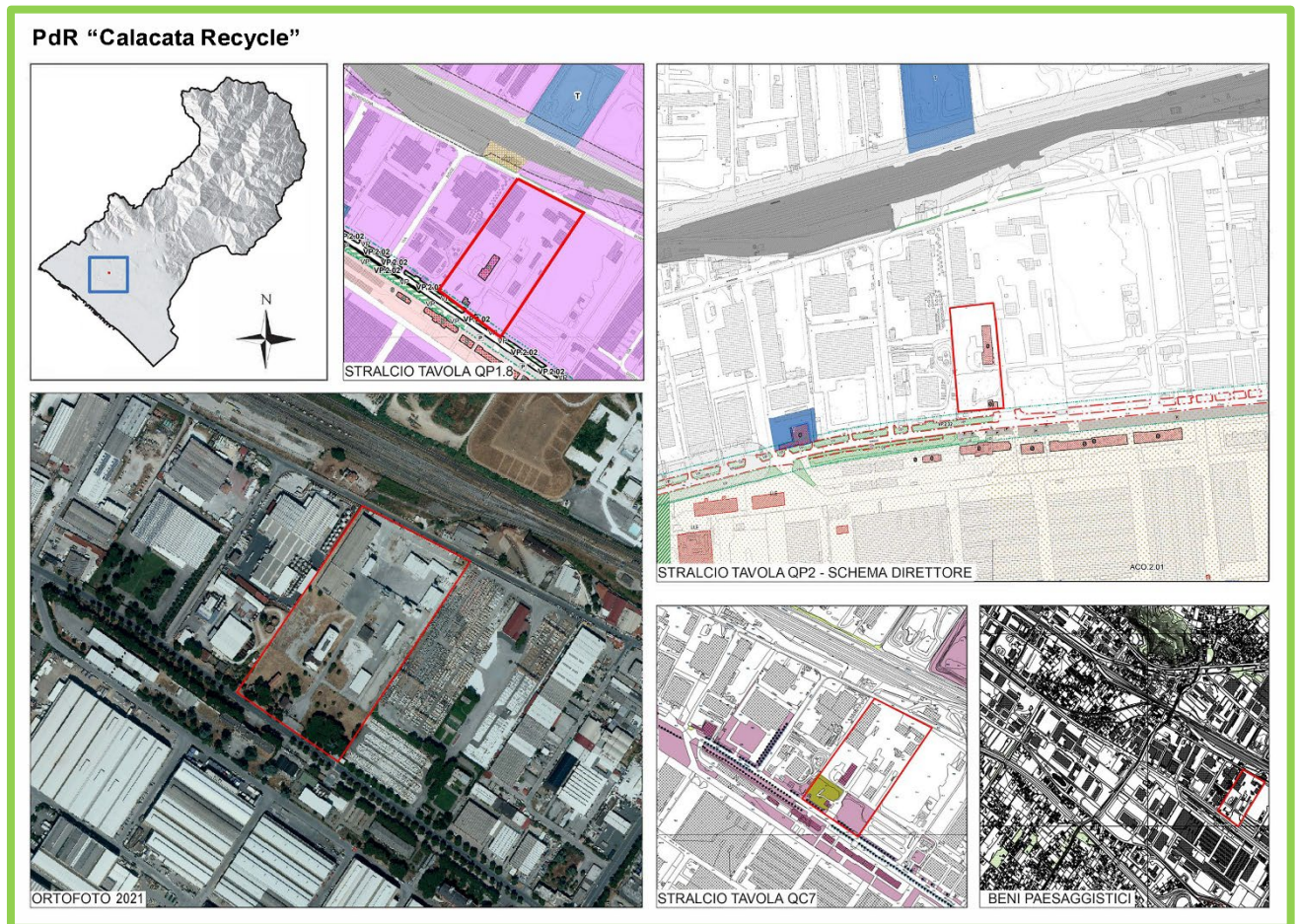
L'area oggetto d'intervento ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato nel pieno centro dell'area industriale di Massa e occupa l'intero lotto che si estende dalla Via Dorsale (lato mare) fino alla Via Bordigona (lato monti) con una ST di circa 54000 mq. Il RU perimetra l'area all'interno dell'ambito "Sistema funzionale produttivo". Per tale ambito sono previsti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e/o recupero e nuova edificazione come rappresentato in cartografia nella tavola QP 1.8 del RU e disciplinato all'art. 50 delle norme tecniche di attuazione del RU.

3.2 Contenuti del PdR

Il PdR, oltre all'inserimento di n. 3 nuovi fabbricati produttivi (Ne1, Ne2, Ne3), prevede interventi di ristrutturazione edilizia sui fabbricati di interesse significativo (Casa Guardianaggio [Er1] e Palazzina Uffici [Er4]) pertanto, si rende necessario integrare le modifiche alle NTA di dettaglio al fine di ottimizzare le caratteristiche confacenti agli interventi sui fabbricati di interesse significativo e più in generale il rapporto fra questi con gli edifici di nuova costruzione e il contesto in generale.

Per quanto sopra menzionato si rende necessario apportare l'aggiornamento delle NTA di dettaglio riferibile alla scheda di PdR senza apportare modifiche cartografiche di dettaglio agli elaborati del RU e relative NTA. Al fine di ottimizzare il nuovo articolato delle NTA di dettaglio del PdR si produce nuova scheda di piano come sotto dettagliato:

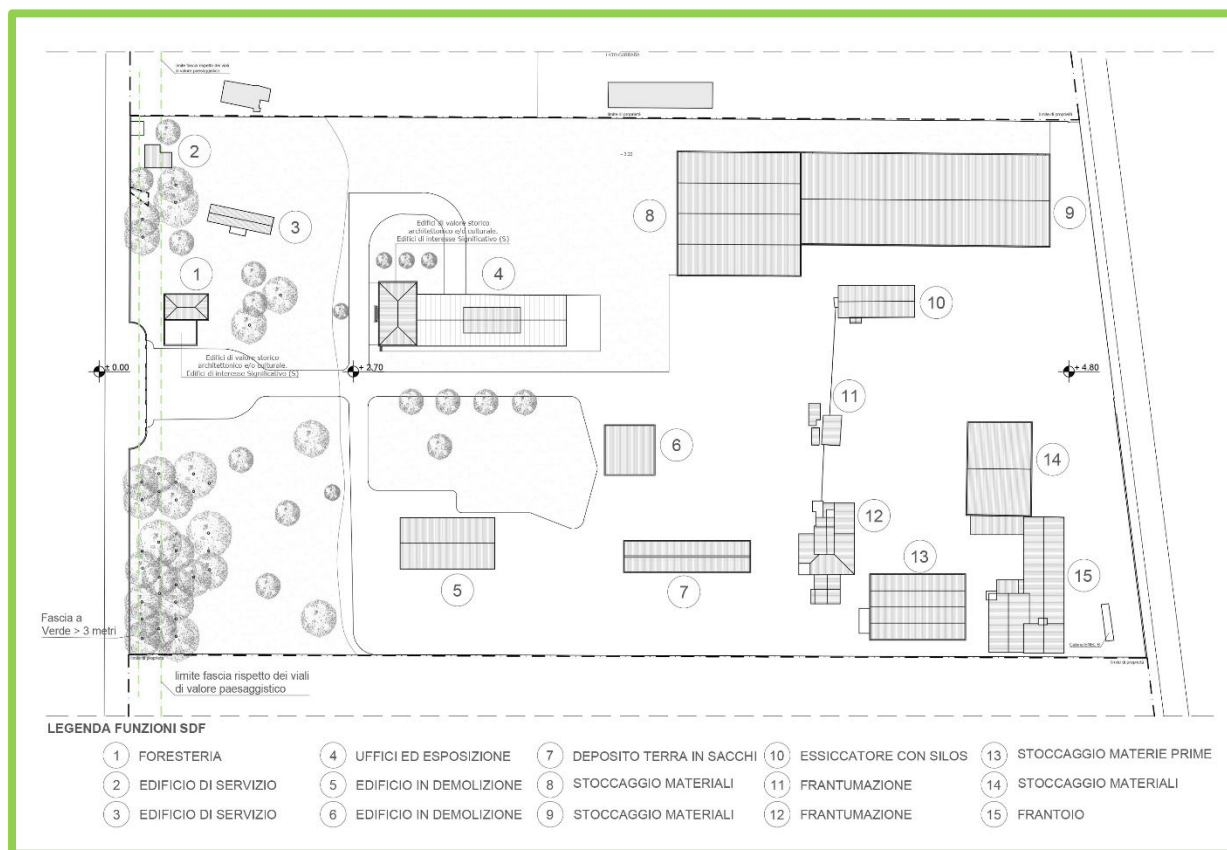
PDR		SUPERFICIE TERRITORIALE			
		54.250 mq			
PdR "CALACATA RECYCLE"		SUPERFICIE FONDIARIA			
		54.250 mq			
UTOE 2					
DESCRIZIONE					
		Il compendio immobiliare oggetto di PdR rientra all'interno del tessuto a destinazione industriale artigianale di Massa, ricade all'interno della perimetrazione della "Zona Industriale Apuana" (ZIA) e si colloca in un lotto di 54.250 mq tra Via Dorsale e Via Bordigona. Attualmente il compendio immobiliare necessita di interventi di ristrutturazione. Per quanto attiene le infrastrutture stradali si specifica che l'area è servita dalle principali vie di comunicazioni locali (Via Dorsale e Via Bordigona) che si collegano all'autostrada A12 con il vicino casello Autostradale di Massa (tratta Genova-Rosignano) e alla S.S.1 Aurelia. Il compendio ha forma pressoché rettangolare con ampi piazzali esterni sui quali affacciano i vari fabbricati presenti con destinazione produttiva, uffici, impianti produttivi e alloggio di guardianaggio.			
FINALITA'					
		Obiettivo del progetto è il recupero del compendio industriale attraverso una sua rifunzionalizzazione con l'inserimento di nuovi edifici a destinazione industriale-artigianale e gli interventi conservativi e di aggiornamento impiantistico dei fabbricati di valore storico esistenti, unitamente alla demolizione degli edifici non più funzionalmente utili alle rinnovate esigenze produttive.			
DESTINAZIONE D'USO					
		Industriale-artigianale con alloggio di guardianaggio			
DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI URBANISTICI					
		- Rapporto di Copertura: 50% della SF - Sup. permeabile: maggiore o uguale al 25% del lotto interessato - Altezze massime: mantenimento delle altezze massime dei fabbricati esistenti, per quanto attiene i fabbricati di nuova edificazione si specifica che il capannone Ne1 avrà altezza interna utile massima di 13,55 ml, il capannone Ne2 ed Ne3 avranno altezza interna utile massima di 11,50 ml.			
NOTE					
		Ai sensi dell'Art.46 delle NTA sono ammesse tutte le attività e gli insediamenti produttivi riconducibili alla funzione industriale artigianale e connesse attività terziarie o direzionali come definite nell'Art. 5 lettera b) della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni con il superamento del criterio di insediamento basato sui codici ISTAT.			
MODALITA' DI ATTUAZIONE					
		Mediante intervento diretto subordinato all'approvazione di -PdR redatto nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni della presente scheda			
Superficie Edificabile		Commerciale Direzionale	Industriale Artigianale	Turistico Ricettiva	Residenziale
Recupero (mq)		927,25			
Nuova Edificazione (mq)		8511,81			
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico		Verde pubblico (mq)	Attrezzature di Interesse Generale (mq)	Parcheggi pubblici (mq)	
		Scuole Istruzione (mq)	Edilizia Residenziale Pubblica (mq)	Viabilità (mq)	
ALTRI PARAMETRI URBANISTICI E INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE		Il PdR dovrà essere attuato nel rispetto dell'impianto urbanistico originario e delle emergenze architettoniche, ambientali ed infrastrutturali presenti. In particolare devono essere rispettate le caratteristiche architettoniche degli edifici di valore storico, la pineta esistente e la fascia fra il confine e la via Dorsale, quali elementi di separazione dell'insediamento industriale dalla viabilità esistente. Sugli edifici di significativo valore la tutela finalizzata alla salvaguardia e alla valorizzazione deve consentire gli adeguamenti funzionali ed impiantistici necessari per le rinnovate esigenze del ciclo economico/direzionale/produttivo. La tutela, in generale, è finalizzata a consentire l'attuazione di tutti gli interventi in grado di rimuovere le condizioni di degrado ambientale eventualmente presenti, la demolizione di edifici fatiscenti e/o obsoleti rispetto alle nuove tecnologie industriali, il rinnovamento della viabilità di accesso accidentata, degrado delle aree verdi, siepi e alberature di recinzione, ecc.			
OPERE O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO		Non richieste			
MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO E/O TIPOLOGICHE		Potenziamento delle schermature vegetali esistenti e inserimento di nuove per le aree prospicienti la viabilità. Per i nuovi parcheggi è prevista una dotazione minima di alberature di un albero ogni 5 posti auto; basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento riqualificando, da un punto di vista ambientale e urbanistico, le aree produttive come "aree produttive ecologicamente attrezzate"; utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità; utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico; inserire adeguate opere per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane attraverso vasche di recupero e di laminazioni con consentano un efflusso non superiore a quello ante intervento previsto.			
GRADO DI PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA		Fattibilità geologica / Fattibilità idraulica F4(3) Fattibilità sismica F3s			



Trattasi, come si può riscontrare, di inserimento di una superficie edificabile (SE) a destinazione artigianale industriale pari a 9439,06 mq, con recupero della SE di circa 927,25 mq derivante dalla demolizione di quei fabbricati non più utili al nuovo ciclo produttivo (contrassegnati in tavola con il codice Ed). Rimane escluso dal conteggio della SE il fabbricato 5 in quanto manufatto privo di rilevanza edilizia.

Contestualmente verranno eseguiti interventi di ristrutturazione edilizia conservativa sui due fabbricati di interesse significativo, mantenendone inalterata la destinazione attuale, attraverso un adeguamento funzionale degli spazi interni e aggiornamento impiantistico.

3.3 Caratteristiche dell'area oggetto d'intervento



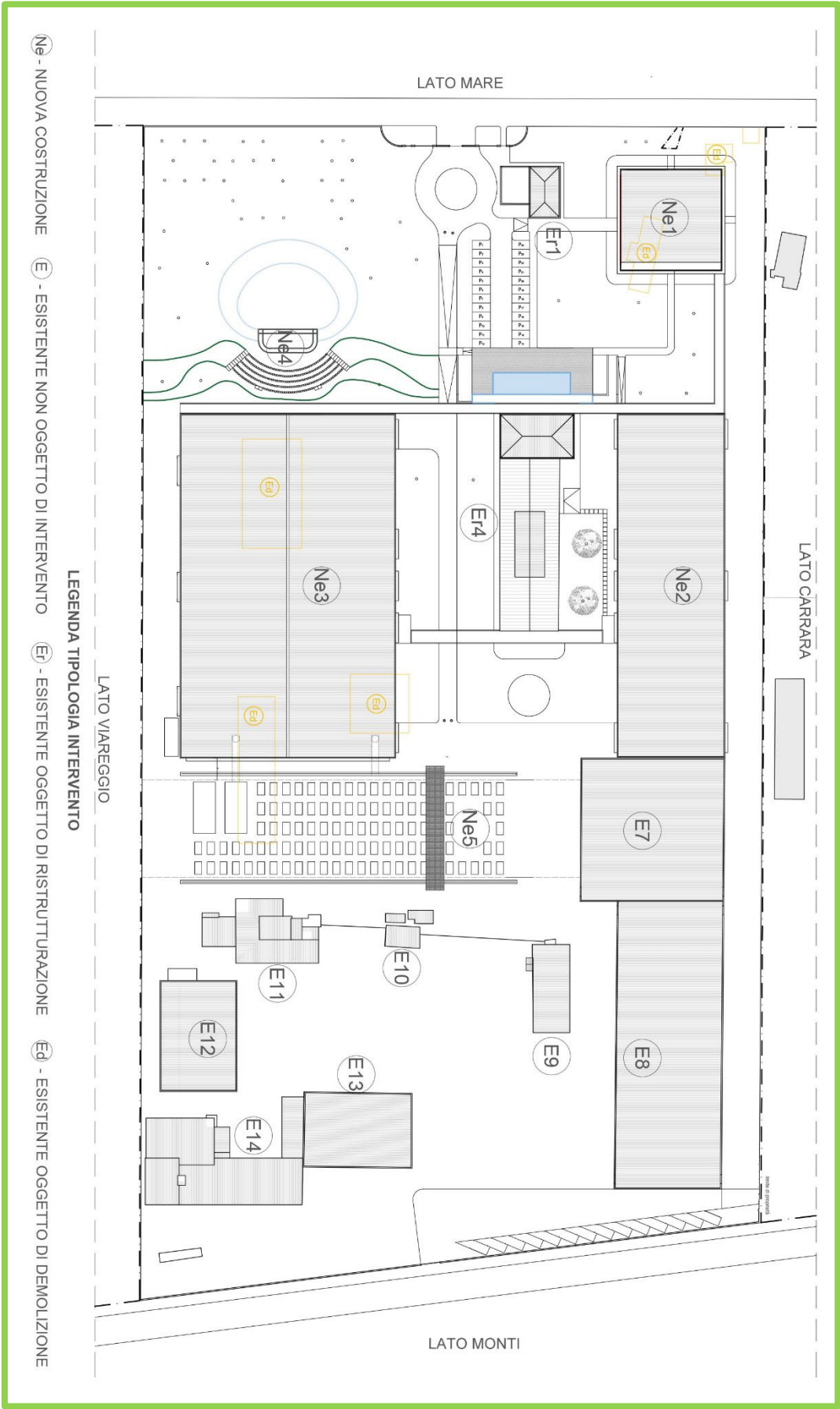
Planimetria generale stato di fatto

Il compendio immobiliare in oggetto è inserito in un contesto territoriale a carattere prevalentemente artigianale-industriale. L'area di intervento ha forma di trapezio rettangolo col lato minore attestato su Via Dorsale ed ha una lunghezza di circa ml 320,00 ed una larghezza di circa ml 172,00 per una Superficie Territoriale (ST) totale di 54250 mq.

L'area si presenta disposta su due livelli di cui quello a quota inferiore prospiciente la Via Dorsale e quello a quota superiore prospiciente la Via Bordigona. I livelli risultano perfettamente pianeggianti con un leggero salto di quota di circa 2,70 ml localizzato a circa 60 m dal confine lato mare. E' presente, sul lato mare, una fascia a verde di separazione dalla Via dorsale mentre sul quadrante Viareggio-Mare è presente una pineta composta da pini marittimi. Fatta eccezione per la porzione di lotto lato mar, lasciate a verde, il resto della superficie risulta pavimentata in asfalto.

La maggior parte degli edifici produttivi è concentrata verso il lato monti del lotto, inoltre si evidenzia la presenza di n. 2 edifici di interesse significativo, individuate negli elaborati tecnici con i codici Er1 (Foresteria e casa di guardianaggio) ed Er4 (Palazzina uffici), che risultano di valore storico architettonico e pertanto saranno interessati, come già precedentemente indicato, da intervento di ristrutturazione edilizia conservativa al fine di mantenere inalterata la loro morfologia esterna. E' inoltre presente la fascia di rispetto dei viali paesaggistici.

3.4 Filosofia progettuale ed effetti attesi



Planimetria generale con legenda interventi

Il progetto per il quale è stato predisposto il PdR è finalizzato al riassetto planivolumetrico dell'area industriale con l'inserimento di n. 3 edifici a destinazione produttiva, la demolizione di fabbricati esistenti non più idonei alla nuova produzione e alla ristrutturazione degli edifici di interesse significativo, il tutto nelle modalità previste dalle NTA di dettaglio del PdR (vedi scheda di cui al punto 3.2) e dagli elaborati grafici a supporto.

Il progetto prevede, come indicato dalla disciplina del PS all'art. 123 (vedi p.to 5.1.1), il recupero e la riqualificazione delle volumetrie esistenti. Peculiarità dell'intervento, è il nuovo riassetto urbanistico interno che consente un potenziamento dell'offerta produttiva che possa adeguarsi alle nuove esigenze del mercato lapideo.

In generale l'intervento previsto dal PdR si può suddividere planimetricamente in 2 macro aree: quella interessata dalla sola rifunzionalizzazione dei fabbricati produttive localizzata nella metà lato monte del lotto e quella sottoposta a totale riorganizzazione localizzata nella metà lato mare (Via Dorsale). Su quest'ultima verranno demoliti quei fabbricati non più utili o aventi funzioni obsolete rispetto al nuovo ciclo di produzione la cui SE verrà recuperata in ragione dell'inserimento di n. 3 nuovi edifici.

Il primo (Ne 1) sarà localizzato nell' area lato mare/Carrara e avrà funzione di laboratorio di lavorazione artistica con modellazione robotica. Il secondo fabbricato (Ne 2) e il terzo fabbricato (Ne 3), funzionalmente destinati alle lavorazioni lapidee, si attestano rispettivamente sul lato Carrara e sul lato Massa rispetto alla esistente palazzina degli uffici. Quest'ultima, insieme al retrostante volume con copertura voltata a padiglione avente funzione di showroom, sarà l'elemento nevralgico dell'intervento. Difatti i nuovi capannoni (Ne 2 e Ne 3), avranno il lato corto (lato mare) allineato col prospetto frontale della palazzina la cui altezza di gronda determina l'altezza massima del fronte dei due capannoni.

A rafforzare l'unitarietà di questo nuovo fronte, quale nuova quinta architettonica visibile dalla percorrenza di Via dorsale, sarà inserito un loggiato a doppia altezza avente funzione di passaggio coperto che permette il collegamento fra i vari edifici. Contestualmente al delineamento dei nuovi fabbricati verranno realizzati interventi di ristrutturazione edilizia conservativa sugli edifici di interesse significativo. L'attuale edificio di ingresso (casa di guardianaggio) manterrà, al piano terra, la sua funzione di spogliatoio/ristoro dipendenti, così come al piano primo verrà mantenuta la destinazione residenziale quale alloggio di guardianaggio. La palazzina degli uffici sarà interessata da un adeguamento funzionale degli spazi interni ed un completo ammodernamento degli impianti tecnologici.

In questo nuovo assetto planivolumetrico trovano pieno accordo i nuovi tracciati pedonali e veicolari che dai parcheggi previsti conducono ai fabbricati o ai relativi piazzali di pertinenza. Verrà previsto un parcheggio semicoperto posto in aderenza del seminterrato della palazzina uffici. Nella porzione di lotto localizzata sul lato Massa/mare verrà mantenuta la pineta esistente e vista la sua valenza di carattere ambientale sarà valorizzata con l'inserimento di un auditorium all'aperto con la cavea ricavata nel dislivello esistente fronteggiata da un palco posto al limite della sponda del piccolo lago artificiale previsto. Quest'ultimo, unitamente alla salvaguardia e valorizzazione delle alberature esistenti –denota la forte componente ambientale che interesserà il PdR che in accordo con la "Vision" della nuova proprietà mira a creare un nuovo polo industriale inserito nel paesaggio circostante che non si limita alla mera funzione

industriale ma abbia una combinazione di funzioni diverse (auditorium all'aperto, laboratori artistici etc.) che consenta un utilizzo diversificato e soprattutto possa essere nuovo punto di riferimento e di rilancio per tutta la Zona Industriale Apuana.

3.4.1 Caratteri tipologici ed architettonici del progetto di recupero

Sotto il profilo di carattere tipologico ed architettonico i fabbricati di nuova edificazione saranno realizzati con struttura portante in c.a. prefabbricata con tamponature in CLS e sistemi vetrati tipo "curtain wall". La copertura sarà costituita da travi prefabbricate intervallate da elementi a volta ribassata atti ad ospitare pannelli fotovoltaici e lucernari zenitali. In particolare: Il nuovo fabbricato destinato a laboratorio artistico (Ne 1) avrà pianta quadrata col lato di 28,40 ml ed un'altezza interna tale da consentire l'installazione di carroponte e per la messa in opera di Robot antropomorfo per la modellazione e la lavorazione artistica del marmo. I fronti saranno caratterizzati da vetrate tipo curtain-walls a tutta altezza su tre lati, ad esclusione del lato Carrara che sarà privo di aperture.

Il nuovo fabbricato lato Carrara (Ne 2) sarà destinato alla lavorazione e taglio delle lastre ed avrà una lunghezza di 96,00 ml e una larghezza di 29,70 ml. Sui due lati lunghi saranno ricavati portali di accesso dotati di saracinesca meccanica automatico. Il lato corto verso via Dorsale sarà caratterizzato dalla vetrata tipo curtain-walls mentre il lato opposto (lato monti) sarà posto in aderenza al capannone esistente (E7).

Il nuovo fabbricato lato Massa (Ne 3) sarà destinato alla resinatura e lucidatura delle lastre di marmo con relativa area di stoccaggio ed avrà lunghezza di 96,00 ml e larghezza di 60,00 ml. Sui due lati lunghi saranno ricavati portali di accesso dotati di saracinesca meccanica automatico. Il lato corto verso via Dorsale sarà caratterizzato dalla vetrata tipo curtain-walls mentre sul lato opposto (lato monti) per tutta la facciata sarà previsto un portellone a tutta altezza composta da più porte con chiusura a libro.

Per quanto attiene alle altezze dei capannoni Ne2 e Ne3 si specifica che i loro fronti rispetteranno l'altezza della palazzina degli uffici determinata dalla gronda di quest'ultima.

Nell'area prospiciente verso via Bordigona sarà previsto piazzale per deposito blocchi di marmo con relative macchine quali telaio monofilo e taglia blocchi multilame per segagione del marmo. A servizio di detto piazzale verrà installato gru a cavalletto su binari.

3.4.2 Sostenibilità ambientale

L'intervento di recupero in progetto prevede l'inserimento di tecnologie industriali all'avanguardia atti ad ottenere efficienti performances in termini di consumo, al fine di rendere il ciclo produttivo energivoro a livelli molto contenuti cercando di integrare il dispendio energetico con l'ausilio di fonti rinnovabili (pannelli fotovoltaici e termico-solare) e sistemi di riscaldamento canalizzati ad altezze idonee per il comfort ambientale degli addetti. Sugli edifici oggetto di intervento di manutenzione straordinaria (Er1 ed Er4) saranno completamente aggiornati gli impianti prevedendo l'uso di pompe di calore idroniche che consentono bassi costi di esercizio, basso impatto ambientale e facilità di manutenzione, oltre all'uso di un impianto di VMC che consente un'ottima gestione dei ricambi d'aria. Per quanto attiene la scelta dei

materiali di rivestimento esterno saranno privilegiati l'uso di materiali CAM, che senza trascurare la qualità estetico architettonica, garantiscano la facilità di manutenzione, la durabilità nel tempo e laddove possibile che possano essere facilmente smaltiti e/o reimpiegati.

In riferimento al contesto edificato della zona d'intervento e dell'intorno sensibile, il progetto di recupero proposto si ritiene che sia ben inserito e sostenibile sotto il punto di vista ambientale.

3.4.3 Accessi e distribuzione planivolumetrica

L'accesso al compendio industriale avverrà principalmente da due posizioni: il primo, l'ingresso principale, posto su Via Dorsale (lato mare), consentirà l'accesso diretto agli edifici con funzione direzionale e al laboratorio artistico. Sul Lato opposto (lato monti), sarà mantenuto il varco esistente su Via Bordigona quale ingresso a servizio della parte produttiva del comparto dal quale accederanno sia gli addetti ai lavori che i mezzi destinati al carico/scarico delle merci. L'intera distribuzione planivolumetrica può essere definita da due macro aree: quella produttiva localizzata a partire dalla metà del lotto verso lato monte e quella sottoposta a totale riorganizzazione localizzata dalla metà del lotto verso la Via Dorsale (lato mare). La riorganizzazione volumetrica di questa seconda parte del lotto è attenta alla coerenza con gli edifici di pregio architettonico oggetto di manutenzione straordinaria, per questo i nuovi edifici saranno caratterizzati da un'altezza del fronte pari all'altezza di gronda dell'edificio centrale (palazzina uffici). Per rafforzare l'unicità del progetto e l'integrazione tra gli edifici oggetto di manutenzione straordinaria e quelli di nuova costruzione tutti gli edifici di questa parte del lotto saranno collegati da un loggiato a doppia altezza. L'area verso monte rimarrà caratterizzata da ampi spazi liberi.

3.4.4 Tipologia costruttiva e materiali impiegati

I fabbricati di nuova edificazione in progetto saranno realizzati con struttura in c.a. nelle seguenti modalità:

- *Fondazioni a platea in c.a.;*
- *Struttura portante costituita da travi e pilastri prefabbricati in c.a.*
- *Facciate costituite da tamponature in CLS e vetrate tipo curtain wall*
- *Le finiture esterne saranno caratterizzate da rivestimenti in lastre di marmo bianco e bardiglio con fasce perimetrali decorative in metallo di color bronzo;*
- *Le pavimentazioni sono previste in cls industriale.*

Per i fabbricati oggetto di manutenzione straordinaria,

–*Le finiture esterne saranno realizzati con fregi, lesene, modanature realizzati con resine poliuretaniche a finitura grezza, il tutto tinteggiato con tinte silossaniche di opportuna colorazione nelle tonalità bianco e grigio tortora*

–*Le finiture interne delle facciate intonacate saranno realizzate con intonaco a biocalce e tinteggiatura con tinta a base calce di traspirante;*

– *Infissi in alluminio dotati di triplo vetro e doppia camera;*

- *Uscite di sicurezza posizionate sul perimetro dell'edificio, in conformità ai dettami sulla normativa antincendio per le strutture industriali;*
- *Il sistema di deflusso delle acque meteoriche delle coperture sarà realizzato mediante canali di gronda e pluviali in rame posti a vista in facciata e saranno dotati di pozzetto in cls prefabbricato con chiusino in ghisa e collegati a linee di scarico sotto marciapiede che consentiranno il deflusso delle acque presso il recapito fognario acque chiare;*
- *I tramezzi divisorii saranno realizzati in laterizio con blocchi poroton, in funzione dell'abbattimento acustico richiesto, e ove possibile mediante l'utilizzo di pareti in cartongesso costituiti da una struttura modulare metallica in lamiera di acciaio zincata di spessore 6 mm composta da guide orizzontali superiori e inferiori e montanti verticali, e da due lastre di gesso protetto, una per faccia, dello spessore di 12.5 mm;*
- *Le pavimentazioni saranno in pietra naturale, legno e gres porcellanato lavabile in ogni ambiente;*
- *I servizi igienici saranno rivestiti sino a 2 ml di altezza con pietra naturale, e tinteggiati con smalto idrorepellente;*

Si dichiara che i fabbricati di valore storico non presentano caratteri di pregio architettonico e/o documentale. Limitatamente alla Palazzina degli uffici verrà mantenuta l'attuale scala con balaustra lignea.

3.4.5 Area pertinenziale esterna

L'area pertinenziale esterna come già precedentemente descritto sarà adibita a viabilità carrabile/pedonale con un numero idoneo di parcheggi per visitatori e addetti ai lavori. Sul lato monti, a ridosso del capannone Ne3 verrà ricavato piazzale per deposito blocchi con binari per inserimento di gru a cavalletto. Circa il 27% dell'intera superficie fondiaria verrà destinata e/o mantenuta ad area verde. Di fatto verrà mantenuta la pineta esistente e il verde attrezzato sarà implementato con l'inserimento di auditorium all'aperto la cui cavea sarà ricavata nel dislivello esistente.

Per quanto attiene alle essenze che attualmente si localizzano nel sedime dei nuovi fabbricati si precisa che verrà previsto apposito piano di ricollocazione in posizione e non saranno abbattute.

Per quanto attiene agli standard a parcheggio pertinenti, ai sensi dell'art.49 comma 5 e dell'art. 9 delle NTA vigenti per quanto riguarda i parcheggi da reperire all'interno del lotto si specifica quanto segue:

- *Sosta stanziale:* in riferimento alla verifica del rispetto della L. 122/1989 si fa riferimento al volume virtuale: l'area da reperire in aggiunta è di 3536,26 mq a fronte di un'area di progetto prevista per sosta e manovra di 4341,64mq.
- *Posti motocicli:* devono essere previsti stalli per motocicli nella misura di due ogni dieci posti auto. Dotazioni di progetto previste: n. 14 posti motocicli

3.4.6 Impianti

Tutti gli impianti verranno realizzati a norma di legge e saranno performanti per quanto attiene il risparmio energetico andando a individuare tutte le soluzioni idonee alla sostenibilità ambientale, in particolar modo per quanto attiene l'uso di fonti rinnovabili e sistemi di accumulo, nonché la dotazione di punti di ricarica per mezzi elettrici da installarsi negli appositi parcheggi di nuova realizzazione.

3.4.7 Aspetti Igienico-sanitari

Per quanto concerne le normative vigenti in materia igienico-sanitaria si precisa che le altezze dei locali a destinazione ricettiva ed il rapporto aero-illuminante dei locali rispondono ai requisiti richiesti dal R.E. e dalle normative vigenti in ambito lavorativo ASL/GONIP, tutti i locali sono stati progettati al fine di rispettare il rapporto aero-illuminante pari a 1/10 e/o 1/12 negli edifici a destinazione produttiva e di 1/8 negli uffici. Nelle aree destinate a spogliatoio e alla permanenza non continuativa di persone i rapporti aeranti saranno garantiti dall'aerazione forzata dei locali.

4 PROCEDIMENTO DI PRESENTAZIONE E APPROVAZIONE DEL PDR

Trattasi di piano attuativo di recupero quale strumento di pianificazione di dettaglio in attuazione del RU così come normato dall'art. 119 del Legge Regionale 65/2014.

Il procedimento di presentazione del PdR segue l'iter burocratico di cui CAPO II - *Finalità, contenuti e procedure di approvazione dei piani attuativi e del progetto unitario convenzionato* - SEZIONE I DELLA L.R. 65/2014.

La procedura di approvazione è normata dall'art. 33 dove si esplicita che per l'adozione e l'approvazione dei piani attuativi di cui al titolo V, capo II, sezioni I e III, si applica l'articolo 111, quest'ultima riport quanto segue:

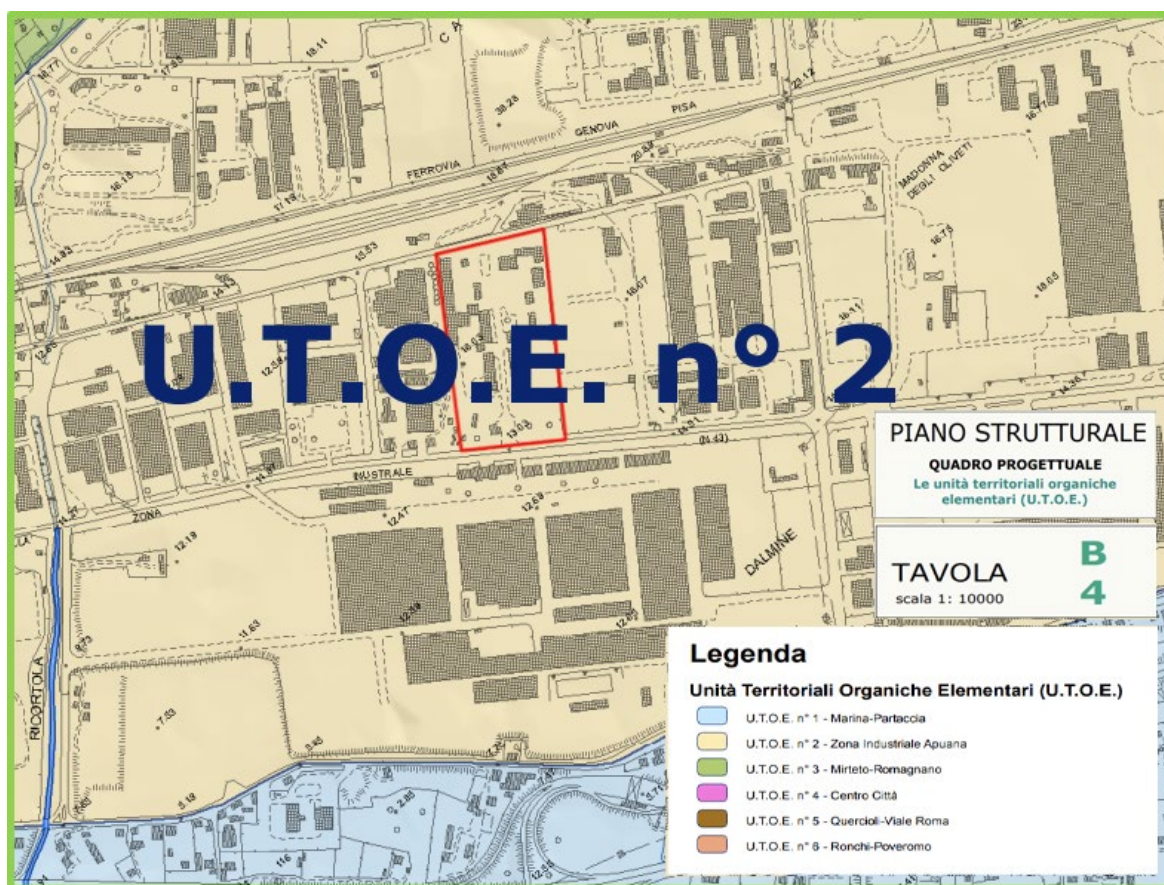
- 1. Il piano attuativo conforme alle previsioni dei piani operativi è approvato con le procedure di cui al presente articolo.*
- 2. Con riferimento al piano attuativo di iniziativa privata conforme alle previsioni del piano operativo, entro sessanta giorni dal ricevimento della proposta, o dal completamento della documentazione necessaria, sono comunicati al proponente i tempi previsti per l'adozione del piano.*
- 3. Dopo l'adozione da parte del comune, il piano attuativo è trasmesso alla provincia o alla città metropolitana, è depositato per trenta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune. Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione e presentare osservazioni.*
- 4. Decorso il termine di cui al comma 3, il comune approva il piano attuativo motivando le determinazioni assunte in relazione alle osservazioni presentate e lo trasmette alla provincia o alla città metropolitana.*
- 5. Il piano attuativo è efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune. Qualora non siano pervenute osservazioni, il piano diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.*
- 6. Il piano regolatore portuale dei porti regionali è trasmesso dopo l'adozione anche alla Regione ed è approvato previo parere positivo di idoneità tecnica di cui all'articolo 86, comma 4. Il piano approvato è trasmesso alla Regione.*

5 VERIFICHE DI COERENZA E CONFORMITÀ

5.1 Il Piano strutturale -PS-

Il Piano strutturale (PS) del Comune di Massa è stato approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 66 del 9/12/2010, pubblicata sul BURT n. 6 del 9/2/2011.

Il PdR riguarda un compendio industriale che il PS riconosce nel sistema industriale e produttivo ricadente all'interno dell'UTOE n. 2 – ZIA. il PS conferma pienamente la vocazione industriale dell'ambito territoriale, riportando all'art. 85 Obiettivi, criteri e prestazioni per il Sistema funzionale produttivo e all'art. 123 le indicazioni relative all'UTOE 2.



Stralcio PS – TAV. B4 – U.T.O.E.

Il PS nell'Allegato "A" riporta i dimensionamenti ammissibili per ciascuna UTOE suddivisi per categorie funzionali, in particolare per la funzione "industriale artigianale" vengono attribuiti dimensionamenti massimi ammissibili per ogni singola funzione, e le modalità di passaggio dall'una all'altra destinazione. Di seguito si riporta la tabella di dimensionamento del PS:

B. QUADRO PROGETTUALE

B1. DIMENSIONAMENTO ARTICOLATO PER FUNZIONI

art 4 del Regolamento DPGR n. 3/R del 9.2.2007 "Attuazione del titolo V della LR 1/2005"

Nota: nel totale della previsione del PS, per ogni funzione, la quota attribuita al recupero del patrimonio edilizio esistente è da intendersi come valore minimo ammissibile, mentre quello riferito alla nuova edificazione è da intendersi come valore massimo ammissibile.

Categoria di funzione	Esistente (mq)	Dimensionamento PS (mq)		
		Recupero	Nuova edificazione	Totale
<i>Residenziale</i>		0	3.950	3.950
<i>Commerciale di vicinato</i>		79	0	79
Residenziale comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato	71.857	79	3.950	4.029
Industriale e artigianale comprensiva del commercio all'ingrosso e depositi	869.370	0	715.650	715.650
Commerciale / Direzionale / Servizi	107.666	30.000	10.000	40.000
Agricola	2.270	*	*	*
	Esistente (posti letto)	Dimensionamento PS (posti letto)		
		Recupero	Nuova edificazione	Totale
<i>Strutture ricettive alberghiere</i>	6	0	0	0
<i>Strutture ricettive extra-alberghiere</i>	0	0	0	0
<i>Campeggi e villaggi turistici</i>	0	0	0	0
Turistico ricettiva	6	0	0	0

Note:

1) *Commerciale di vicinato: superficie non superiore a 250 metri quadrati nei comuni con popolazione residente superiore a diecimila abitanti.*

2) *Il PS prevede nuove grandi strutture di vendita solo in applicazione di quanto previsto all'art. 123 della disciplina di Piano*

3) *Il dato sull'esistente della funzione agricola è comprensivo dei fabbricati ad uso residenziale ubicati in zona agricola*

4) *Il RU, sulla base del monitoraggio dei flussi turistici, può prevedere il trasferimento di parte dei posti letto delle strutture alberghiere in quelle extra-alberghiere*

* Vedasi Disciplina di Piano, articolo 117, commi 4 e 5

B2. QUALITA' INSEDIATIVA - STANDARD URBANISTICI PREVISTI DAL PIANO STRUTTURALE.

Abitanti potenziali	1.828	Fabbisogno		Totale	
		Esistente	Minimo necessario	Previsioni PS	Superficie unitaria
Aree per:		mq	mq/ab	mq	mq/ab
<i>istruzione</i>	1.959	4,5	6.267	8.226	4,5
<i>attrezzature di interesse comune</i>		2,5	4.570	4.570	2,5
<i>spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport</i>	1.034	12,0	20.902	21.936	12,0
<i>parcheggi</i>		6,0	10.968	10.968	6,0
Totali	2.993	25,0	42.707	45.700	25,0
		mq	mq	mq	mq/ab
<i>DM 1444/68, art.5</i>		99.651	460.513	360.862	460.513
					/

5.1.1 Obiettivi, criteri e prestazioni per il Sistema funzionale della ZIA

L'art. 123 della disciplina del PS contiene le disposizioni di piano per il Sistema della ZIA che si identifica con i limiti della Zona Industriale Apuana ricadente all'interno del territorio comunale ed è delimitata dalla statale Aurelia, dal fiume Frigido, da via Massa-Avenza e dal confine con il Comune di Carrara.

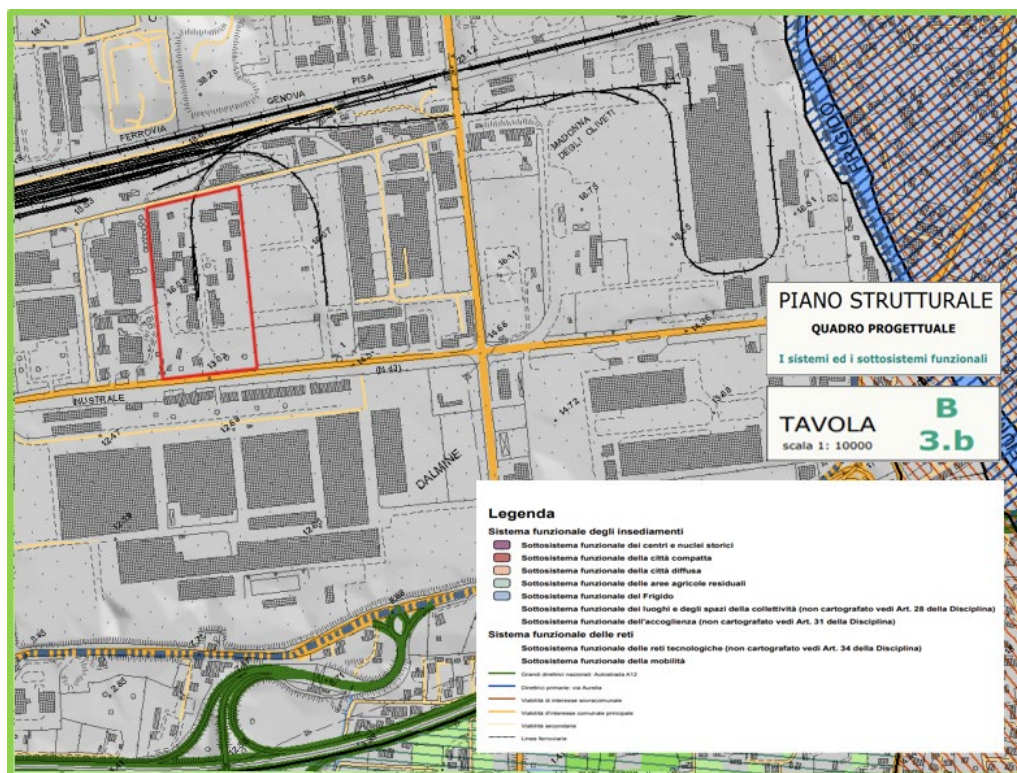
Il tessuto urbanistico è dominato dagli impianti produttivi con presenza, lungo i principali assi stradali, di funzioni commerciali e direzionali. Di rilievo anche la presenza di insediamenti residenziali (Alteta e Tinnelli) cresciuti in modo disordinato ed incongruo rispetto al contesto industriale.

Punti di forza e di debolezza:

- i punti di forza dell'unità territoriale sono naturalmente correlati agli aspetti che la identificano quale elemento propulsore dello sviluppo economico di una realtà a scala comprensoriale.
- gli aspetti di debolezza sono facilmente individuabili negli elementi conflittuali di incoerenza tra le diverse tipologie di insediamento, nonché nella presenza di aree dismesse per le quali necessitano opere di riqualificazione finalizzate al riutilizzo produttivo.
- l'area per la presenza di diffuse forme di inquinamento è inserita nel sito di interesse nazionale (S.I.N.) individuato ai sensi dell'art. 15 del DM 471/99.

Obiettivi – Trasformazioni ammissibili – Indirizzi per il RU:

- individuazione di soluzioni progettuali e normative di massima flessibilità che consentano il potenziamento dell'industria manifatturiera, con particolare riferimento alle imprese di media e grande dimensione e del terziario connesso e che garantiscano adeguata e sollecita risposta alle esigenze di mercato;
- riqualificazione del settore industriale ed artigianale lapideo attraverso forme di incentivazione che garantiscano soprattutto la trasformazione del prodotto locale;
- riqualificazione delle aree dismesse e del sistema infrastrutturale prioritariamente in funzione del superamento del degrado urbanistico, ove presente, per l'insediamento di nuove attività produttive, per la realizzazione delle connessioni ecologiche e per destinazioni funzionali alla mobilità pubblica.
- miglioramento della qualità ambientale attraverso il potenziamento ed il miglioramento degli standard;
- aumentare la permeabilità della barriera costituita dalla linea ferroviaria rispetto alle esigenze di trasporto di carichi eccezionali su gomma connessi alle attività produttive insediate;
- superamento dell'attuale assetto normativo previsto dal vigente PRG del Consorzio Zona Industriale e dei Piani Particolareggiati e di Lottizzazione vigenti, caratterizzati dalla rigida elencazione dei codici di attività; le nuove norme, partendo da una ricognizione dell'esistente e dello stato di avanzamento degli insediamenti produttivi, devono in primis stabilire le attività non compatibili con i livelli di strategia urbanistica – ambientale ed economica stabiliti nel governo della città, per poi giungere ad una maglia di regole semplici ed efficaci per chiarezza e dinamicità, consentendo un utile e proficuo allineamento tra i tempi dell'urbanistica e quelli dell'economia.



Stralcio PS – TAV. 3.b – I sistemi ed i sottosistemi funzionali

5.1.2 Coerenza della PdR con le disposizioni del PS

Per quanto specificato ai punti precedenti 5.1 e 5.1.1 analizzate le prerogative del PdR, si esprime la coerenza dei contenuti alle disposizioni riportate nel PS, in quanto gli obiettivi prefissati nel PS vengono conseguiti dagli interventi disposti dal PdR con effetti positivi sul compendio immobiliare oggetto d'intervento e al suo intorno sensibile, delineando una nuova composizione organica del tessuto industriale.

Superficie Edificabile	Commerciale Direzionale	Industriale Artigianale	Turistico Ricettiva	Residenziale
Recupero (mq)		927, 25		
Nuova Edificazione (mq)		8511,81		
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Verde pubblico (mq)	Attrezzature di Interesse Generale (mq)	Parcheggi pubblici (mq)	
	Scuole Istruzione (mq)	Edilizia Residenziale Pubblica (mq)	Viabilità (mq)	

Estratto scheda d'ambito PdR – pag. 1

5. 2 Coerenza con il Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Massa-Carrara

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

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

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

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

C. Sviluppo economico integrato delle specifiche realtà locali.

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

- la riqualificazione degli insediamenti;
- l'individuazione all'interno di ciascun ambito territoriale degli elementi qualificanti che possono costituire motore per lo sviluppo sostenibile del territorio;
- l'individuazione dei punti di forza e di debolezza dell'insieme delle risorse;
- l'individuazione delle azioni per il superamento dei conflitti che possono limitare lo sviluppo sostenibile, la riorganizzazione sul territorio delle funzioni e dei servizi;
- l'assunzione di obiettivi ambientali "condivisi" per la riqualificazione degli organismi urbani;
- la verifica dei tradizionali parametri per il dimensionamento dei nuovi insediamenti, in relazione a parametri di tipo ambientali quali la consistenza delle risorse e il loro grado di vulnerabilità.

In particolare, è perseguito l'obiettivo della limitazione del ricorso a nuovi impegni di suolo a fini insediativi ai soli casi in cui non sussistano alternative al riuso e comunque nel rispetto delle risorse territoriali e del loro grado di vulnerabilità.

La disciplina del RU vigente contiene specifiche norme per la tutela del paesaggio e dell'ambiente. Il PdR da un lato prevede una proposta di rigenerazione dell'area a fini ricettivi, evitando il ricorso a nuovi impegni di suolo, andando ad utilizzare una porzione di terreno al fine del riuso, nel rispetto delle risorse territoriali.

L'art. 33 - Insediamenti prevalentemente produttivi, specifica che:

1. Per agli insediamenti prevalentemente produttivi, al fine di perseguire una politica territoriale di sostegno e consolidamento delle attività produttive della Toscana, rivolta al miglioramento della competitività dei sistemi di impresa tramite la valorizzazione del complesso delle risorse esterne, sono obiettivi operativi: - individuare gli insediamenti che caratterizzano veri e propri “comparti produttivi” esistenti ed in corso di realizzazione o previsti dagli strumenti urbanistici comunali, da tutelare per le attività industriali e di servizio all’impresa; - individuare gli insediamenti produttivi dismessi o localizzati in modo improprio all’interno dei tessuti urbani e perseguire la loro riutilizzazione e trasformazione prioritaria; - individuare le aree e gli ambiti misti produttivo - residenziali da riqualificare tramite la separazione e l’allontanamento delle funzioni ritenute improprie, il miglioramento delle condizioni ambientali della residenza e del lavoro, il reperimento di spazi per i servizi, parcheggi ed attrezzature; - localizzare prioritariamente nelle aree produttive già esistenti, anche se totalmente o in parte dismesse, le aree ecologicamente attrezzate.
2. Eventuali insediamenti di nuova previsione dovranno essere giustificati e motivati ai sensi dell’art. 5, L.R. 5/95 e verificati rispetto agli effetti ambientali sull’insieme delle risorse ai sensi dell’art. 32, della L.R. 5/95.
3. Lungo le principali direttrici infrastrutturali dovranno essere evitati insediamenti residenziali e/o produttivi che possano compromettere la funzionalità delle infrastrutture e condurre nel tempo alla “saldatura” reciproca degli insediamenti.
4. Gli interventi di riqualificazione urbana e residenziale saranno supportati da specifici piani e programmi sulla mobilità locale e sulla dislocazione dei parcheggi, mediante la definizione di veri e propri piani di recupero dei varchi e dei vuoti urbani, attraverso la rinaturazione dei corsi d’acqua ai fini di una maggiore vivibilità delle città in termini di qualità dell’aria, fruibilità dei servizi con particolare riferimento alla popolazione più fragile bambini, anziani, disabili.
5. I comuni, con stabilimenti e zone “a rischio di incidente rilevante”, sulla base delle informazioni fornite dai gestori degli impianti e delle aree di danno, determinate in relazione ai differenti scenari incidentali e agli elementi territoriali ed ambientali vulnerabili, provvedono a: - elaborare il documento tecnico "Rischio d'incidenti Rilevanti" (R.I.R.) per il controllo delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, come previsto dall'allegato al D.lgs n.334/1999, definendo gli inviluppi delle aree di danno e le categorie territoriali compatibili; - adeguare conseguentemente il proprio strumento urbanistico, con specifiche prescrizioni, al fine di mitigare gli eventuali danni sugli elementi territoriali ed ambientali vulnerabili. Ogni Comune nel cui territorio è presente un impianto a rischio d'incidente rilevante in ottemperanza a quanto disposto dall’art. 8 del D.lgs 334/1999 è tenuto a dotarsi inoltre di un Piano di Emergenza Esterno, coordinato con quello Provinciale, al fine di definire i comportamenti e le misure di auto protezione nelle zone a rischio esterne allo stabilimento.
6. Nei casi di nuovi stabilimenti o di modifiche agli stabilimenti che possano aggravare il rischio d'incidenti, si dovrà tenere conto della specifica situazione del contesto ambientale, prendendo in esame anche fattori che possono influire negativamente sugli scenari accidentali (es. zone a rischio idraulico, idrogeologico, presenza di zone sismiche ecc.), individuate in base alla normativa nazionale e regionale, dal P.T.C. o dagli strumenti

Il PdR di cui trattasi non incide o interferisce con il quadro programmatico e progettuale delineato dal PTC provinciale, pertanto gli obiettivi prefissati dal piano di recupero si allineano a quanto disciplinato nel PTCP provinciale.

5.3 Piani settoriali

5.3.1 Piano ambientale e Energetico regionale (Paer)

Il Piano Ambientale ed Energetico Regionale (Paer), istituito dalla L.R. 14/2007 è stato approvato dal Consiglio regionale con deliberazione n.10 dell'11 febbraio 2015.

Il Paer si configura come lo strumento per la programmazione ambientale ed energetica della Regione Toscana, e assorbe i contenuti del vecchio Pier (Piano Indirizzo Energetico Regionale), del Praa (Piano Regionale di Azione Ambientale) e del Programma regionale per le Aree Protette.

Il Paer attua il Programma Regionale di Sviluppo (Prs) 2011-2015 e si inserisce nel contesto della programmazione comunitaria 2014-2020, al fine di sostenere la transizione verso un'economia a basse emissioni di carbonio, in un'ottica di contrasto e adattamento ai cambiamenti climatici e prevenzione e gestione dei rischi.

Obiettivi del PAER:

- Contrastare i cambiamenti climatici e promuovere l'efficienza energetica e le energie rinnovabili;
- Tutelare e valorizzare le risorse territoriali, la natura e la biodiversità (individuazione aree non idonee agli impianti di produzione di energia elettrica eolico, biomasse fotovoltaico);
- Promuovere l'integrazione tra ambiente, salute e qualità della vita;
- Promuovere un uso sostenibile delle risorse naturali (con particolare riferimento alla risorsa acqua).

L'ottemperanza alle prescrizioni contenute nella scheda di Ambito precedentemente citata assicura la coerenza del PdR con le previsioni del PAER.

L'intervento di recupero comporterà un miglioramento energetico dell'intero comparto. A partire dagli edifici previsti in recupero quali l'ex casa di guardianaggio e la palazzina uffici attraverso il riaggiornamento degli impianti che consentiranno notevoli risparmi di energia elettrica necessaria alla produzione di ACS e al riscaldamento/raffrescamento delle unità immobiliari. I nuovi edifici artigianali dove avverranno le lavorazioni delle lastre conterranno di un sistema impiantistico all'avanguardia che consentirà un notevole riduzione dei consumi delle così come i sistemi di riscaldamento avranno a migliorare le prestazioni dell'involucro edilizio del fabbricato, e la dotazione di nuovi impianti di produzione di energia termica di massima efficienza energetica, con l'integrazione alla produzione di energia da fonti rinnovabili (pannelli fotovoltaici e solare termico), nonché la gestione puntuale delle temperature interne integrate dalla gestione attraverso VMC.

5.3.2 Piano Regionale Integrato Infrastrutture e Mobilità (PRIIM)

Il PRIIM è stato approvato con DCR n. 18 del 12/02/2014.

Il Piano definisce il quadro conoscitivo relativo allo stato delle infrastrutture e all'offerta dei servizi, individua le strategie, gli obiettivi generali e specifici, le tipologie di intervento, il quadro delle risorse attivabili e i criteri di spesa.

In sintesi, gli obiettivi generali del PRIIM sono volti a:

1. Realizzare le grandi opere per la mobilità di interesse nazionale e regionale;
2. Qualificare il sistema dei servizi di trasporto pubblico;
3. Sviluppare azioni per la mobilità sostenibile e per il miglioramento dei livelli di sicurezza stradale e ferroviaria;
4. Potenziare la piattaforma logistica toscana;
5. Promuovere azioni trasversali per informazione e comunicazione, ricerca e innovazione, sistemi di trasporto intelligenti.

Il PRIIM è oggetto di costante monitoraggio, l'ultimo è stato effettuato nell'anno 2020, il PdR di cui trattasi per dimensioni (interessa un unico lotto del compendio ex Dalmine) e per contenuti (le funzioni industriale e di commercio all'ingrosso sono simili per quanto riguarda il sistema infrastrutturale e della mobilità) non ha alcuna incidenza sul Piano in oggetto.

5.3.3 Piano regionale di gestione dei rifiuti e di bonifica delle aree inquinate (PRB)

Il 18 novembre 2014 il Consiglio regionale con propria deliberazione n. 94 ha approvato definitivamente il "Piano regionale di gestione dei rifiuti e bonifica dei siti inquinati (PRB)".

Il PRB, redatto secondo quanto indicato dalla legge regionale 25/1998 e dal decreto legislativo 152/2006, è lo strumento di programmazione unitaria attraverso il quale la Regione definisce in maniera integrata le politiche in materia di prevenzione, riciclo, recupero e smaltimento dei rifiuti, nonché di gestione dei siti inquinati da bonificare.

Il PRB approvato in uno scenario di riferimento fissato al 2020, vuole attraverso le azioni in esso contenute dare piena applicazione alla gerarchia europea di gestione dei rifiuti.

Il Piano è stato modificato con delibera del Consiglio regionale n. 55 del 26 luglio 2017. La modifica ha come obiettivo la razionalizzazione della dotazione impiantistica, con particolare riferimento all'attuazione

dell'autosufficienza e dell'efficienza economica nella gestione dei rifiuti.

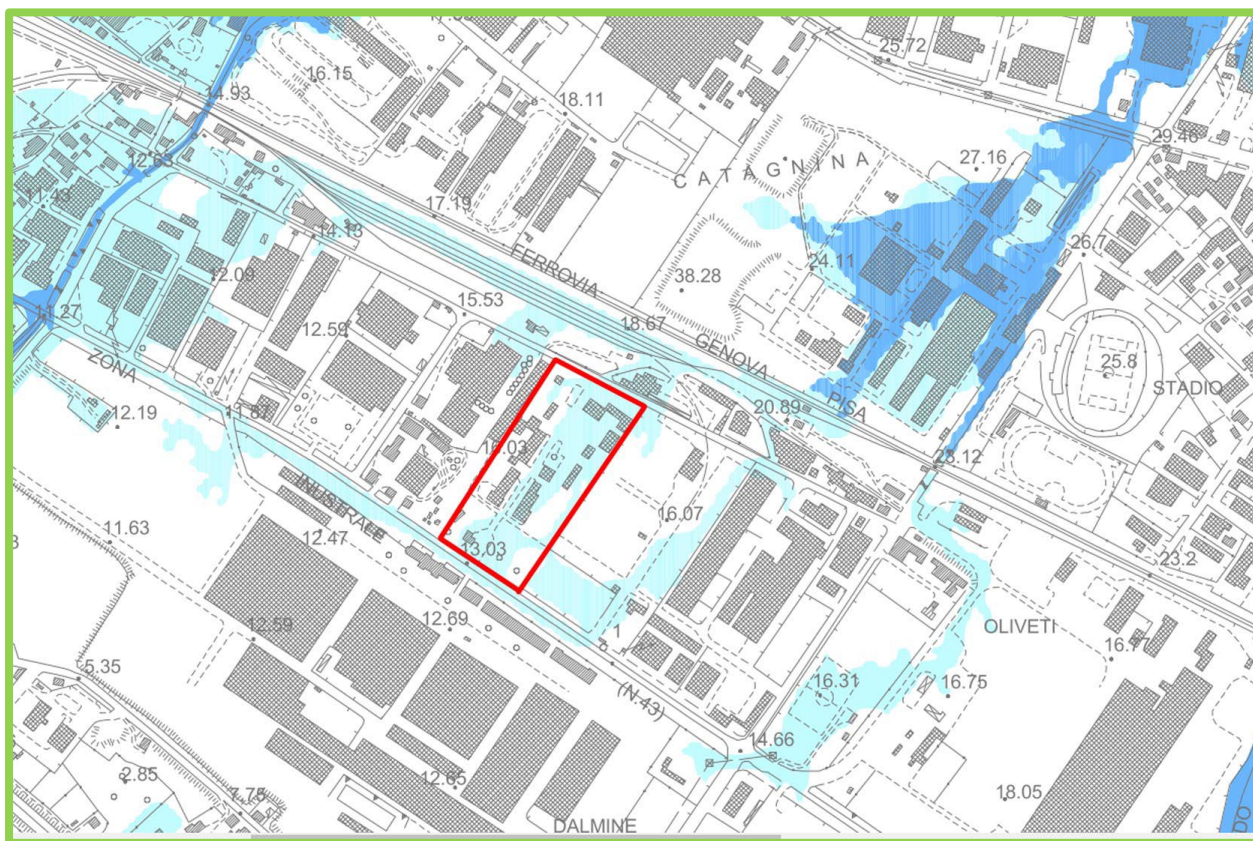
Obiettivi del PRB:

- Prevenzione della formazione dei rifiuti, con una riduzione dell'intensità di produzione dei rifiuti pro capite (da un minimo di 20 kg/ab ad almeno 50 kg/ab) e per unità di consumo.
- Raccolta differenziata dei rifiuti urbani fino a raggiungere il 70% del totale dei rifiuti urbani, passando dalle circa 900.000 t/a attuali a circa 1,7 milioni di t/a.
- Realizzare un riciclo effettivo di materia da rifiuti urbani di almeno il 60% degli stessi.

- Portare il recupero energetico dall'attuale 13% al 20% dei rifiuti urbani, al netto degli scarti da RD, corrispondente a circa 475.000 t/anno.
- Portare i conferimenti in discarica dall'attuale 42% a un massimo del 10% dei rifiuti urbani (al netto della quota degli scarti da RD), corrispondente a circa 237.000 t/anno complessive.
- i rifiuti prodotti dalle attività che si andranno ad insediare saranno costituiti in via primaria di carattere alimentare derivanti dalle attività di ristorazione/bar e dalle utenze residenziali presenti. Limitatamente alla funzione commerciale saranno costituiti da imballaggi che risultano pressoché riciclabili al 100%.
- al fine di una completa mitigazione ed integrazione nel contesto urbano dei contenitori di rifiuti suddivisi per tipologia, è prevista la realizzazione di un manufatto disposto nel confine monti/Viareggio in adiacenza al volume tecnico contenente i sottoservizi.

5.3.4 Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI)

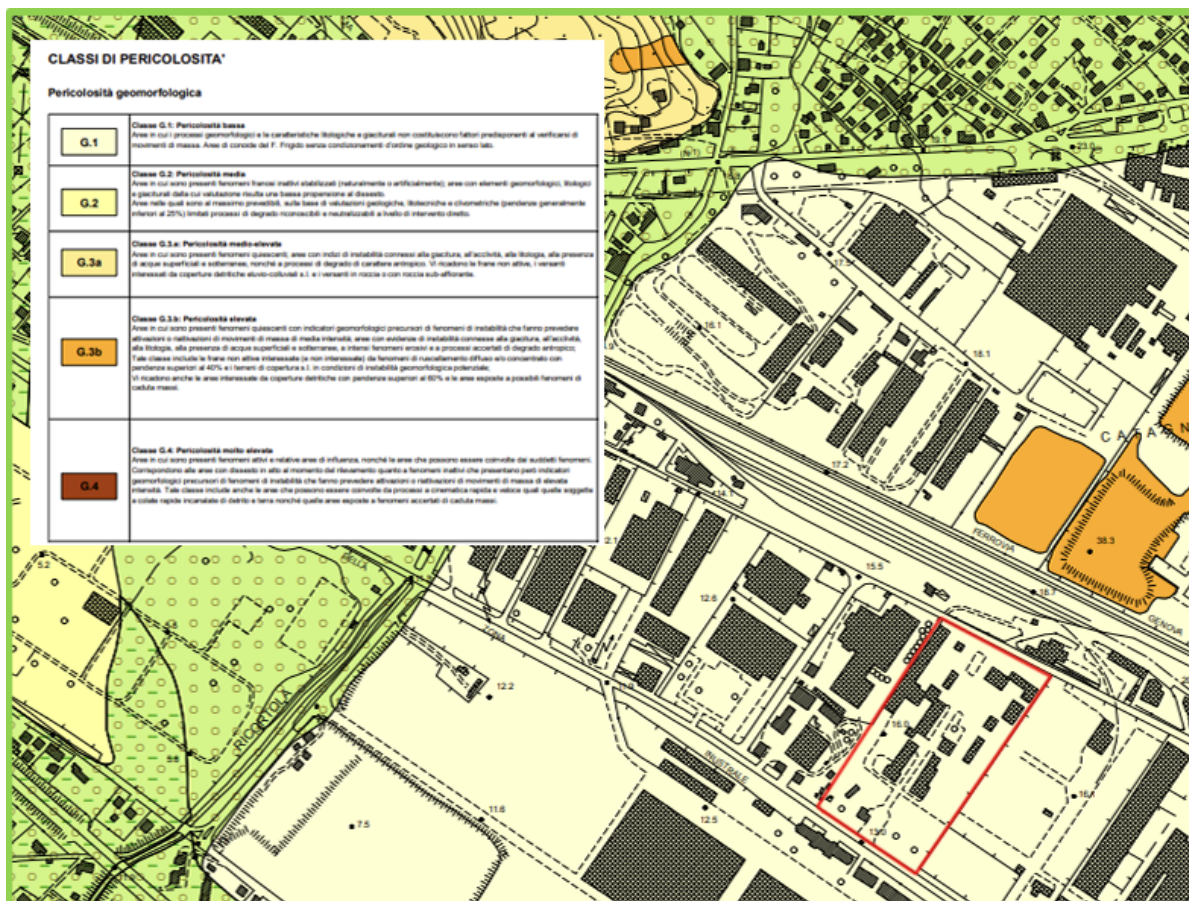
Il compendio immobiliare oggetto d'intervento non ricade in ambito di rischio idraulico La figura che segue riporta la pericolosità idraulica ai sensi del PAI.



Stralcio PS – T.08 – Planimetria della pericolosità idraulica ai sensi del PAI (abrogato)

Si specifica in applicazione alla “Direttiva Alluvioni”, negli ex bacini regionali toscani di cui al PAI relativamente alla pericolosità idraulica, che la stessa è stata abrogata e sostituita integralmente dal Piano di

Secondo tale disciplina, l'area d'intervento risulta ricompresa nell'abito a pericolosità geomorfologica media "G1", come riportato dalla cartografia di Piano identificata "*carta delle aree a pericolosità geomorfologica*" adottato con delibera della Conferenza Istituzionale Permanente n.20 del 20 dicembre 2019.



5.3.5 Piano stralcio della risorsa idrica del bacino Toscana Nord

5.3.6 Piano di gestione del rischio alluvioni del Distretto dell'Appennino settentrionale (PGRA)

Nell'ordinamento italiano la direttiva è stata recepita con il d.lgs. n. 49/2010 che ha individuato nelle Autorità di bacino distrettuali i soggetti competenti per gli adempimenti legati alla direttiva stessa e nelle

regioni – in coordinamento tra loro e col Dipartimento Nazionale della Protezione Civile – gli enti incaricati di predisporre ed attuare, per il territorio del distretto a cui afferiscono, il sistema di allertamento per il rischio idraulico ai fini di protezione civile.

Nella figura che segue è riportato stralcio della mappatura del rischio con individuazione dell'area in esame.

Come si può osservare, l'area di intervento è interessata da porzioni ricadenti fascia di pericolosità dominio fluviale P1 e dominio fluviale P2, pertanto l'intervento risulta ammissibile con un rischio idraulico pari a R2.

Nello specifico si può affermare che attualmente tutti gli edifici o strutture presenti in area a pericolosità idraulica P2 sono strutture industriali in particolare corrispondenti a Frantoio inerti, stoccaggio materiali, essiccatore, frantumazione, e altri manufatti oggetto di demolizione. In fase progettuale è prevista la realizzazione di un capannone industriale artigianale per laboratorio e stoccaggio marmi. Come si osserva si tratta di opere non residenziali dove la condizione di pericolosità garantisce sempre il non superamento del rischio medio R2.

A maggior specificità si rimanda alla relazione di fattibilità geologica allegata al presente PdR.



PGRA - Mappa della Pericolosità da alluvione fluviale e costiera

5.3.7 Piano dell'Autorità idrica Toscana (AIT)

Il Piano di Ambito Toscano dell'Autorità Idrica Toscana è stato approvato con Delibera n. 7 del 31 marzo del 2016 è lo strumento che definisce le strategie e gli obiettivi ai fini della tutela della risorsa idrica, a tal riguardo dispone una ricognizione dello stato di fatto riguardante nel dettaglio:

- la programmazione nel tempo degli investimenti necessari per rispondere alla esigenza di raggiungere i livelli di servizio stabiliti per Legge (dotazione idrica per abitante, abbattimento delle perdite, ottimizzazione delle reti e depurazione);
- la struttura gestionale sulla base delle necessità e delle situazioni esistenti;
- la tariffa del servizio idrico integrato che tiene conto della necessità della copertura integrale dei costi gestionali e del Piano degli interventi.

Per quanto attiene la disciplina di Piano per gli effetti attesi e le strategie impiegate, si specifica che il PdR proposto in relazione al suo impatto sulla risorsa idrica risulta inalterato in quanto l'incremento di personale nello stabilimento produttivo stimato in 5 unità non è tale da apportare aggravio al dispendio della risorsa idrica. Per quanto attiene al ciclo produttivo si specifica altre' che le lavorazioni previste non comporteranno aggravio di consumi sulla risorsa idrica in quanto all'interno del ciclo stesso sono previsti sistemi di filtraggio e riutilizzo delle acque di lavorazione.

5.3.8 Piano di tutela delle acque del Bacino Toscana Nord

Il Piano di Tutela delle Acque della Toscana è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 6 del 25 gennaio 2005. Con la delibera n. 11 del 10 gennaio 2017 la Regione ha avviato il procedimento di aggiornamento del Piano tuttora in corso.

Il Piano di Tutela delle Acque, previsto dall' art.121 del D.Lgs n.152/2006 "Norme in materia ambientale" è lo strumento per il raggiungimento degli obiettivi di qualità dei corpi idrici superficiali e sotterranei e la protezione e valorizzazione delle risorse idriche.

Il Piano di Gestione Acque di ogni distretto idrografico è piano stralcio del piano di bacino, ai sensi dell'art. 65 del D.Lgs. 152/2006, per quanto riguarda la tutela delle acque e la gestione delle risorse idriche.

Le principali criticità individuate per il bacino Toscana Nord riguardano:

- Fenomeni di salinizzazione delle acque della falda freatica della pianura costiera sia nella zona topograficamente depressa ai bordi delle conoidi pedemontane, sia nella fascia più prossima al:
 - mare costituita dalle sabbie di spiaggia e di duna.
- Inquinamento di origine antropica dei corpi idrici superficiali e profondi.
- Inquinamento "residuo" di origine industriale.
- Inquinamento e torbidità delle sorgenti carsiche captate ad uso idropotabile connesso con l'attività estrattiva.
- Presenza di marcate depressioni piezometriche, in alcuni punti con quota prossima o inferiore allo zero s.l.m. e deciso abbassamento delle falde acquifere della pianura costiera nei periodi di magra, ove peraltro i prelievi si incrementano (nei periodi di minima ricarica degli acquiferi).

- Propensione alla subsidenza.

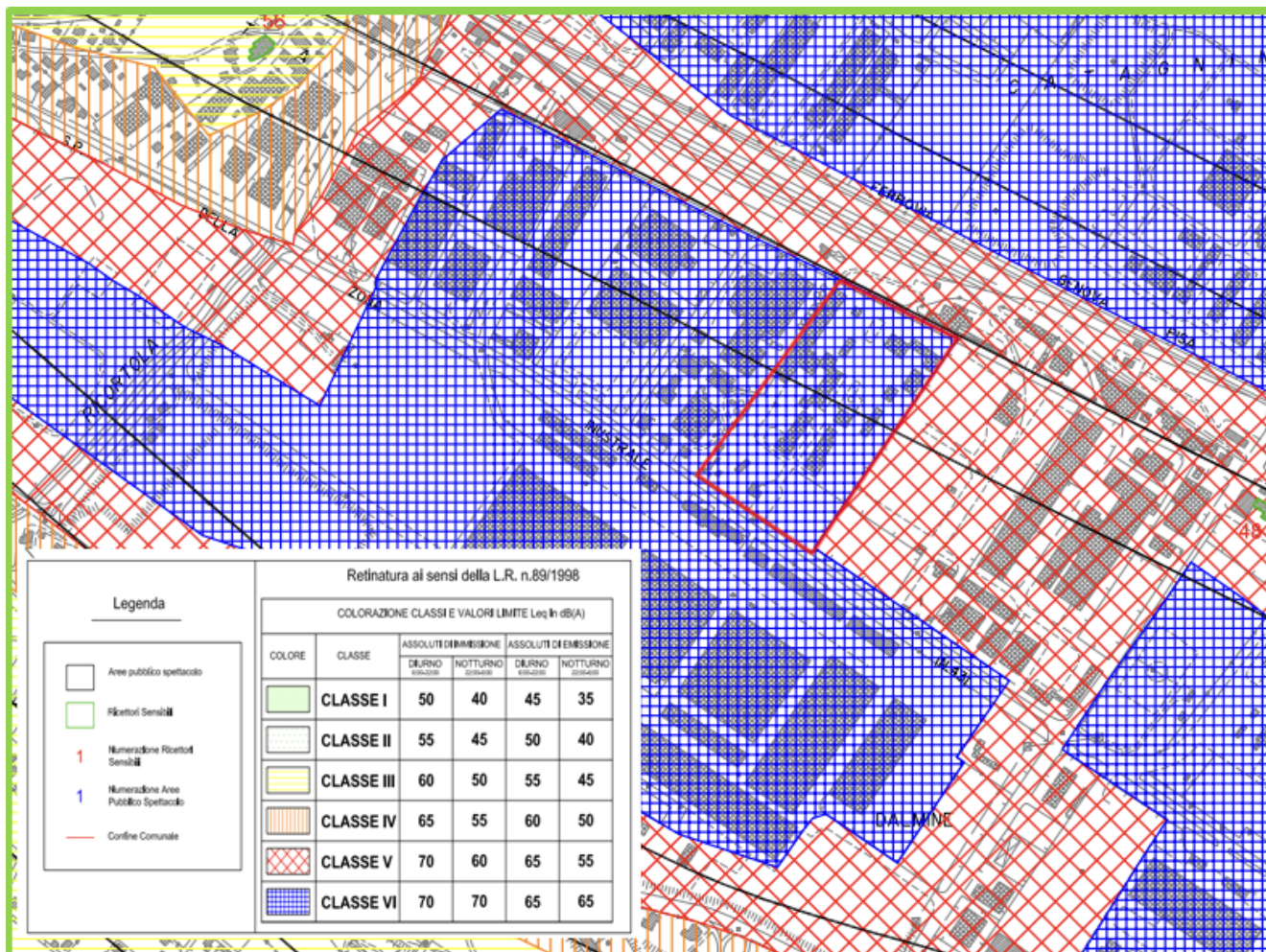
Nel Piano vengono altresì individuate le azioni da intraprendere per superare le criticità di cui sopra, tra cui, pertinenti al PdR proposto:

- favorire l'aumento delle superfici di infiltrazione dell'acqua piovana, che rappresenta la sola fonte di ricarica della falda;
- evitare effetti negativi della salinizzazione dell'acqua di falda indotti dalle opere di realizzazione dei volumi interrati.

Per quanto attiene gli obiettivi generali del Piano sui risparmi e contenimento dell'uso della risorsa idrica, si specifica che il PdR è coerente con gli obiettivi di cui sopra in quanto non aggrava il consumo idrico complessivo.

5.3.9 Piano di Classificazione Acustica

Il Piano di Classificazione Acustica del Comune di Massa è stato approvato con DCC del 03/02/2009, per il quale il Piano di zonizzazione acustica del PS prescrive per il centro di marina di Massa la classificazione in Classe IV per la seguente motivazione: *“la quasi totalità del centro di Marina di Massa è stata classificata in classe IV in virtù dell'intensa attività abitativa e commerciale, connessa all'attività turistica estiva, e della presenza delle arterie principali che convergono in questa area unendo il centro città con la zona balneare”*. Pertanto l'area oggetto di PdR ricade in Classe IV, con emissioni acustiche massime di immissione di 65 db (diurno), 55 db (notturno), e di emissione 60 db (diurno), 50 db (notturno). Il PdR non richiede modifica alla classificazione acustica comunale e il PA è corredato di una valutazione in fase di progetto dei requisiti acustici passivi DPCM 05/12/97.



Cartografia della classificazione acustica del territorio comunale

6 CERTIFICAZIONE EX ART. 18, COMMA 2, DELLA L.R. 65/2014

Alla luce di quanto specificato ai punti precedenti della Relazione generale e per quanto indicato nei grafici, ed elaborati tecnici costituenti il PdR in oggetto, il sottoscritto progettista dichiara e certifica che la stessa risponde pienamente ed esaustivamente ai profili di coerenza di cui all'art. 18 della L.R. n. 65/2014.

Si specifica che per quanto attiene agli obiettivi e gli effetti de PdR, la rispondenza dei contenuti è significata nelle seguenti modalità:

- Piena coerenza esterna agli strumenti di pianificazione sovraordinata, riportata al capitolo 5 della Relazione generale, in particolare ai paragrafi dal 5.2 e 5.3;
- Piena coerenza interna con il PS e il RU, riportata al capitolo 5 della Relazione generale, in particolare al paragrafo 5.1; il rispetto delle disposizioni richiamate al comma 2 lett. c) è descritto al capitolo 3 della Relazione generale, in particolare al paragrafo 3.4.



Architetto
ANDREONI
Marco

Marco Andreoni