



DICEMBRE
2012

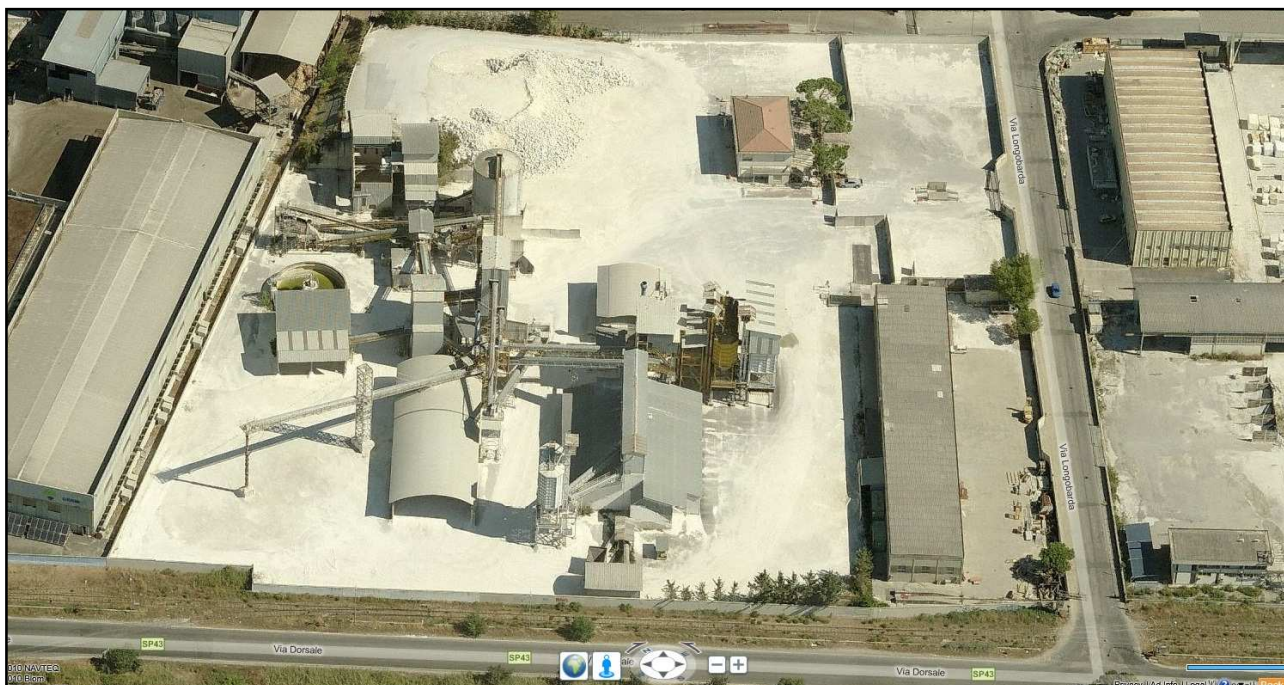
COMUNE DI MASSA
Provincia di Massa Carrara

VARIANTE AL P.R.G. DELLA
ZONA INDUSTRIALE APUANA
FINALIZZATA
ALL'AMPLIAMENTO AREA
C.E.R.M.E.C.

QUADRO PROGETTUALE

Elaborato A
Relazione Illustrativa





Proponente	C.E.R.M.E.C. S.P.A.
Il Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale del Comune di Massa	Arch. Venicio Ticciati
Responsabile del procedimento	Arch. Silvano Vita
Garante della comunicazione	Ing. Roberto Grieco
Progettista incaricato	Arch. Lino Giorgini
Collaboratori esterni	Dott. Urb. Elisa Berti

INDICE

1. PREMESSA	3
2. IL PIANO REGOLATORE VIGENTE E LA VARIANTE PROPOSTA.....	5
2.1. PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	5
2.2. PREVISIONI DI PROGETTO DELLA VARIANTE	6
2.3. GLI STANDARDS PREVISTI DAL P.R.G. VIGENTE.....	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
2.4. GLI STANDARDS DI PROGETTO	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
3. DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DELLE AZIONI CONSEGUENTI E DEGLI EFFETTI AMBIENTALI E TERRITORIALI ATTESI	7
4. ELABORATI DI VARIANTE.....	7

1. Premessa

Come più diffusamente descritto nella relazione di cui al Quadro Conoscitivo della presente variante a cui si rimanda, nell'anno 2011 la società CERMEC SPA ha acquistato¹ parte dell'area di proprietà della Soc. *Imerys Minerali* S.P.A., adiacente ai propri impianti², per poter ampliare l'ambito su cui esercitare l'attività di trattamento di R.S.U. rendendo più funzionale la produzione.

A tale fine la presente è finalizzata alla modifica della "destinazione di PRG" della nuova area acquisita, per poterla trasformare da *Industrie marmifere* secondo quanto attualmente previsto dall'art.9 NTA del PRG del CZIA ad *Impianti tecnologici*, ex art. 15 NTA.

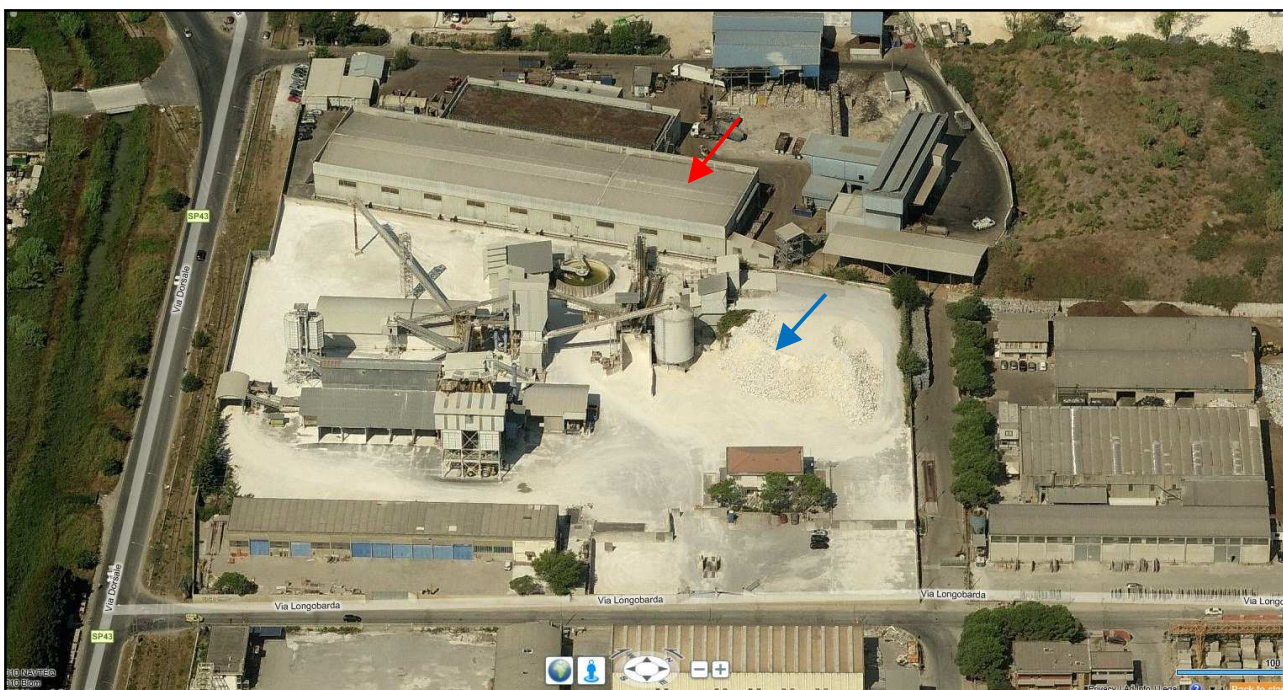


Foto aerea ambito oggetto della presente (ripresa anno 2009)

I terreni di cui si tratta, sono siti in Via Longobarda e distinti catastalmente al foglio 104, mapp. 541, graffato con il mapp. 542, per una superficie catastale complessiva di mq 9.435,00 (vedi successivo estratto di mappa ed Elab. C del Quadro Conoscitivo).

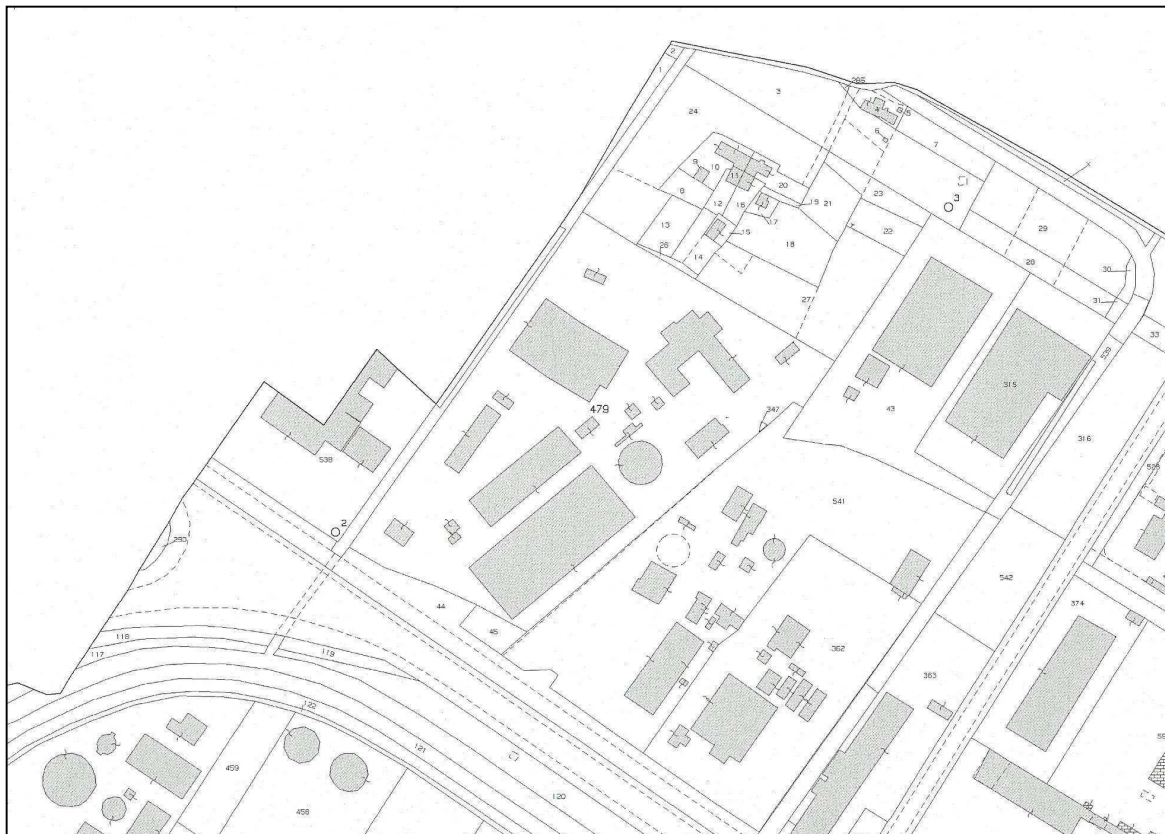
L'area su cui attualmente CERMEC esercita la propria attività è distinta ai mapp. 479 e 458 (proprietà) e mapp. 43 (affitto).

Come si può verificare sia dall'immagine aerea di cui sopra che dallo stralcio catastale di cui sotto, l'ambito in cui viene attualmente svolta la "lavorazione" degli RSU da parte del CERMEC è "congestionato" dalla presenza di vari manufatti. Dovendo procedere al revamping impiantistico, quest'ultima società ha necessità – come sopra accennato – di ampliare la propria attività sull'ex proprietà IMERYS MINERALI, distinta ai mapp. 541, 542, realizzando nuovi manufatti e ristrutturando/modificando quelli esistenti.

¹ Atto redatto dal Notaio A. Bianchi in data 23/12/2011, reg. al n. ... in data ...

² Nell'immagine sono evidenziate con freccia rossa l'area CERMEC e con freccia blu l'area ex Imerys Minerali.

Estratto di mappa catastale – Foglio 104



All'interno della proprietà acquistata recentemente dal Cermec si trovano i seguenti fabbricati (vedi Elab. B, Quadro Conoscitivo): una palazzina per uffici; capannone per il deposito delle polveri; cabina elettrica.

2. Il Piano regolatore vigente e la Variante proposta

2.1. Previsioni dello Strumento Urbanistico Vigente

L'area di cui si tratta ricade all'interno della **Zona Industriale Apuana**, ai sensi dell'art. 36 delle NTA del PRG, e, in questo ambito, l'edificabilità è regolata dal **Piano del Consorzio Zona Industriale Apuana**.

Ciò premesso, come sopra accennato e come meglio rappresentato nella Tav. 2a del Quadro Conoscitivo a cui si rimanda, l'area oggetto della presente ha la seguente destinazione urbanistica:

- in parte è destinata ad *Impianti Tecnologici* (ex art. 15 delle NTA del P.R.G. del CZIA). Precisamente questa destinazione interessa quasi tutto il mapp. 541;

- in parte a sede stradale e fascia di rispetto della stessa (verso mare) e parcheggio pubblico (ex art. 14 delle NTA del P.R.G. del CZIA). Questa destinazione interessa una minima parte sia del mapp. 541 che del mapp. 542, ubicata verso monti;

- in parte *Industrie Marmifere* (D3 - ex art. 9 delle NTA del P.R.G. del CZIA). Questa destinazione interessa una minima parte dei mapp. 541 e 542, ubicata verso Versilia.

Appare importante precisare che i vincoli a *Sede stradale* e *Parcheggi* (di cui sopra) sono da considerare decaduti a tutti gli effetti³.

Più specificamente le norme del PRG del CZIA dispongono quanto segue per quanto riguarda le "previsioni" interessanti l'ambito di cui si tratta:

- **Art. 9 – ZONA PER INDUSTRIE MARMIFERE (D.3):**

tali zone sono riservate esclusivamente agli insediamenti industriali che rientrano nelle seguenti categorie:

- Lavorazione delle pietre da costruzione: Riferimento Codice ISTAT 3.12.02;
- Segatura dei Marmi e affini: Riferimento Codice ISTAT 3.12.03;
- Lavorazione dei marmi ed affini: Riferimento Codice ISTAT 3.12.04;

Possono essere realizzate in queste zone le costruzioni strettamente inerenti a tali lavorazioni, e quelle complementari e di servizio (uffici, w.c., spogliatoio, docce, ecc) nonché dell'eventuale alloggio del custode degli impianti, limitato a uno per ogni impianto industriale, di superficie abitabile lorda inferiore a mq.150, purchè sia separato strutturalmente dai locali che contengono telai per la segatura dei blocchi o altre macchine che producono vibrazioni e rumori molesti.

Tutti gli impianti dovranno essere muniti di un efficiente impianto di depurazione degli scarichi, realizzato secondo criteri di assoluta innocuità degli effluenti, e preventivamente approvato dall'Ufficiale Sanitario del Comune competente al rilascio della concessione Edilizia.

Qualora la eliminazione dei residui di lavorazione acquisti le caratteristiche di particolare nocività potenziale, valgono le disposizioni contenute del Comma 2° dell'art.7

Gli indici di utilizzazione del suolo sono i seguenti:

RC ≤ 50%

Sm = 1/2 Sc;

P = 1/40 Volume;

VP = 1/40 Volume;

- **Art. 14 - ZONE A VINCOLO PARTICOLARE:**

in queste zone è vietata qualsiasi costruzione.

In particolare: per quanto riguarda la Zona di rispetto della rete stradale sono vietati anche gli annessi agli edifici esistenti; per quanto riguarda l'area di parcheggio è preordinata all'esproprio; per ciò che concerne la realizzazione di nuova sede stradale anche in questo caso è preordinata all'esproprio;

- **Art. 15 - ZONE DESTINATE AD IMPIANTI TECNOLOGICI (t):**

³ Vedi *Corte Costituzionale* n. 92 del 15/5/1982 e *Consiglio di Stato* nn. 7 e 12 del 1984.

in queste aree possono essere costruiti elusivamente edifici ed impianti pubblici e utilità pubblica, come qui di seguito specificato:

- Cernita, incenerimento e trasformazione biologica delle immondizie: Riferimento Codice ISTAT: 9.01.05;
- Servizi di nettezza urbana e similari: Riferimento Codice ISTAT: 9.01.04;
- Produzione, trasporto e distribuzione dell'energia elettrica; produzione e distribuzione di vapore e di acqua calda, servizi telefonici: Riferimento Codice ISTAT: 5.01 – 7.06.03;
- Produzione e distribuzione di gas: Riferimento Codice ISTAT: 5.02;
- Raccolta e distribuzione di acque: Riferimento Codice ISTAT: 5.03.

La edificabilità in queste zone è condizionata solo alle esigenze funzionali della costruzione.

2.2. Previsioni di progetto della Variante

Come detto precedentemente, la presente Variante è finalizzata:

a) ad estendere a tutto il mapp. 541 – 542 (graffati) la zona destinata ad *Impianti Tecnologici* ex art.15 delle NTA del PRG del CZIA;

b) ad eliminare i vincoli decaduti a parcheggio e a sede stradale gravanti sull'area CERMEC.

Visto quanto descritto precedentemente, appare evidente che l'estensione dell'area ad *Impianti Tecnologici* a tutto il mapp. 541-542 sia necessaria per poter realizzare le opere previste all'art. 15 del PRG del CZIA, di cui sopra riguardanti i RSU, in quanto tali "funzioni" contrastano con le previsioni di cui all'art. 9 per le zone per industrie marmifere.

Se si esamina, poi, il tracciato della strada previsto nel PRG, ubicato lungo il confine lato monti dei lotti in questione, si evince che detta previsione è irrealizzabile in quanto – per la sua costruzione – sarebbe necessario demolire una serie di manufatti (capannoni e impianti) realizzati negli anni lungo il sedime stradale di progetto sia in area CERMEC che in altre aree nel Comune di Carrara.

Comunque si sottolinea che sia il parcheggio che la nuova strada previste attualmente dal PRG sono previsioni ormai decadute, in quanto il decorso del quinquennio determina dunque la cessazione dell'esistenza giuridica del vincolo, anche se esso rimane disegnato nelle planimetrie.

In tal caso l'area rimane assoggettata alla disciplina prevista per i Comuni senza strumento urbanistico generale all'ultimo comma dell'art. 4 della Bucalossi (L. 10/77), oggi articolo 9 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, contenente il divieto di costruire nei centri abitati ovvero con una cubatura superiore ad una quantità assai modesta fuori dai centri abitati (0,03 mc/mq): il T.U. ha recepito dunque il tradizionale esito giurisprudenziale a partire dall'Adunanza Plenaria 7/84, di cui alla nota 3 precedente.

Appare importante precisare che quando il vincolo è decaduto e cessa di esistere non può più essere approvato il progetto dell'opera pubblica: se l'amministrazione procedente intende ancora realizzarla deve reiterare il vincolo preordinato all'esproprio, alla stessa maniera dell'apposizione ex novo di un vincolo sopra una destinazione inidonea all'utilizzo pubblico. Il tutto previo esperimento di una nuova fase partecipativa ex art. 11 T.U.

Stante le considerazioni di cui sopra le due "opere pubbliche" previste attualmente e "decadute" appaiono inutili, irrealizzabili e non funzionali all'intera area.

Per quanto riguarda l'area a parcheggio, si precisa che la stessa verrà trasferita sul mapp. 542 (vedi Tav. 1 del Quadro progettuale), ed avrà una estensione di circa mq 2.000,00, analogamente all'area prevista dal vigente PRG.

3. Definizione degli obiettivi delle azioni conseguenti e degli effetti ambientali e territoriali attesi

In definitiva, la **variante** in oggetto è propedeutica alla realizzazione dei seguenti interventi:

- 1) ampliare l'ambito in cui il CERMEC esercita la propria attività;
- 2) concentrare in quest'ambito anche la parte "direzionale" del Cermec, in quanto attualmente i propri uffici amministrativi si trovano nel centro cittadino, razionalizzando i servizi e riducendo i costi (per es.: si eviterà di pagare l'affitto per la palazzina ubicata in Via Pascoli);
- 3) trasferire parte delle attività esercitate attualmente sull'area distinta al mapp. 479 nella nuova area ex Imerys Minerali;
- 4) migliorare e razionalizzare gli accessi (carico e scarico);
- 5) trasferire le attività attualmente esercitate nell'area Finlor Srl (mapp. 43, soprastante e contiguo area ex Imerys Minerali). In particolare all'interno di quest'ambito il CERMEC esercita le seguenti attività:
 - a) all'interno del capannone ubicato nel lato verso Massa:
 - conferimento, pressatura e stoccaggio di carta (3.199 ton/a) e cartone (2.940 ton/a)⁴;
 - officina per riparazione mezzi ed impianti con magazzino ricambi;
 - b) Tettoia ubicata in confine con il capannone lato Massa di cui sopra:
 - insacchettamento ammendante compostato verde⁵;
 - c) all'interno del capannone lato Carrara:
 - conferimento, selezione manuale su ponte di selezione, pressatura e stoccaggio degli imballaggi in plastica (1.180 ton/a)⁶;
 - stoccaggio sopravaglio;
 - laboratorio chimico;
 - d) Piazzale lato monte:
 - conferimento, triturazione, vagliatura dei rifiuti biodegradabili (matrici verdi: sfalci, potature ecc.) stoccaggio dei prodotti ottenuti (ammendante vegetale semplice non compostato sotto tettoia) e sopravaglio; maturazione in cumulo di una quota parte di triturato da compostare per la produzione di ammendante compostato verde (complessivamente matrici verdi in ingresso 12.434 ton/a⁷);
 - stoccaggio in struttura copri/scopri dell'ammendante compostato verde prodotto;
 - conferimento, triturazione e stoccaggio degli imballaggi in legno e stoccaggio delle ceppaie e dei grossi tronchi;
 - e) Palazzina uffici;
 - f) Pesa dei mezzi e sala riunioni;
 - g) Container oli nuovi ed usati.

Per le singole attività le aree sono ovviamente utilizzate anche per il carico dei mezzi che provvedono all'allontanamento delle matrici lavorate.

Nell'area è presente anche la cisterna del gasolio per i rifornimenti delle macchine operatrici.

Anche in questo caso si razionalizzeranno i servizi si ridurranno i costi (si eviterà di pagare l'affitto degli uffici e capannoni di proprietà Finlor Srl);

- 6) migliorare la distribuzione dell'impianto a biocelle già finanziato dall'ATO Toscana Costa;
- 7) si realizzeranno adeguati volumi (spogliatoi e servizi) per gli operai.

In definitiva la variante persegue l'attuazione delle seguenti strategie generali:

⁴ Dati relativi all'anno 2011 – Fonte C.E.R.M.E.C. S.P.A.

⁵ Alla data odierna questa attività risulta sospesa.

⁶ Vedi nota 4.

⁷ Vedi nota 4.

a) **miglioramento della funzionalità**: riqualificazione e potenziamento di un'area destinata a servizi inerenti il trattamento dei rifiuti; massima accessibilità veicolare; riduzione dei costi d'esercizio;

b) **miglioramento della qualità ambientale**: realizzazione di nuovi edifici a ridotto impatto ambientale mediante l'utilizzo delle moderne tecniche costruttive e tecnologiche relative allo smaltimento di RSU; riduzione degli impatti generati dalle attività esistenti (riduzione dell'emissione di gas climalteranti e di emissioni odorigene);

efficienza energetica nei nuovi interventi edilizi; politiche volte alla tutela della risorsa idrica (oculato utilizzo, efficienza, riutilizzo);

c) **miglioramento delle condizioni di sicurezza**: realizzazione delle opere per la prevenire infortuni sul lavoro.

Appare opportuno sottolineare che la presente variante è propedeutica alla realizzazione degli interventi di cui sopra. Una volta modificata la “destinazione urbanistica dell’area”, così come richiesto con la presente, il Cermec predisporrà i relativi progetti per la realizzazione concreta delle opere di cui sopra i quali comunque verranno assoggettati alla procedura di V.I.A. ai sensi del Tit. III della L.R. 10/2010 e s.m.i.

4. Elaborati di Variante al PRG del CZIA

La presente Variante si articola in un Quadro Conoscitivo e in un Quadro progettuale, composti dai seguenti elaborati:

1) per quanto riguarda il **Quadro Conoscitivo** si precisa che questo è costituito dai seguenti elaborati:

- a) Elaborato A - Relazione illustrativa;
- b) Elaborato B - Documentazione fotografica;
- c) Elaborato C - Titolo di proprietà, visure e stralci catastali;
- d) Elaborato D – Estratto delle NTA vigenti;
- e) Elaborato E - Elaborati grafici, costituiti dalle seguenti tavole:
 - ⇒ Tav. 1 – *Inquadramento area d'intervento* (scala 1: 10.000 – 2.000);
 - ⇒ Tav. 2a – *Il P.R.G. del C.Z.I.A. vigente* (scala 1: 2.000);
 - ⇒ Tav. 2b – *Il P.R.G. del Comune di Carrara vigente* (scala 1: 2.000);
 - ⇒ Tav. 3 – *Carta dei vincoli e delle salvaguardie e uso del suolo* (scala 1: 10.000);
 - ⇒ Tav. 4a – *Infrastrutture a rete e puntuali: impianti di telecomunicazione, linee elettriche e pubblica illuminazione* (scala 1: 10.000);
 - ⇒ Tav. 4b – *Infrastrutture a rete e puntuali: impianti di adduzione e distribuzione acqua potabile e ciclo rifiuti e depurazioni* (scala 1: 10.000);
 - ⇒ Tav. 4c – *Infrastrutture a rete e puntuali: impianti di distribuzione gas metano* (scala 1: 10.000);
 - ⇒ Tav. 5 – *Edifici esistenti sull'area*;
- f) Relazione geologica.

2) il **Quadro Progettuale** si compone dei seguenti elaborati:

- a) Elaborato A - Relazione illustrativa;
- b) Elaborato B – Estratto delle NTA vigenti, modificate;
- c) Elaborato C – Norme Tecniche di Attuazione allegate alle NTA del PRG del CZIA;
- d) Elaborato D - Elaborati grafici, costituiti dalle seguenti tavole:
 - ⇒ Tav. 1 – *Il PRG del CZIA, attuale e di progetto* (scala 1: 2.000);
- e) Gli studi geologici;

3) La **Valutazione Ambientale Strategica**, composta dai seguenti elaborati:

- a) Rapporto ambientale;
- b) Relazione di sintesi.

Massa, 18/12/2012.

Arch. Lino Giorgini