



ALL "A"

PIANO

SPETT. LE
CORONATI DI MASSA
PARCHI E GIARDINI

X. D. S. VITA

GES.CO

GESTIONE CONSORTILE PER CENTRI IMPRENDITORIALI

RECUPERO DELL'AREA PRODUTTIVA EX OLIVETTI SYNTHESIS

MASSA - VIA CATAGNINA

-----oOo-----

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

-----oOo-----

PROPOSTA DI ADEGUAMENTO DELLA CONFORMAZIONE DEI LOTTI

settembre 2013

-----oOo-----

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA:

La presente proposta di intervento si propone di adeguare il sistema distributivo e dimensionale dei lotti facenti parte del Piano di Lottizzazione Convenzionata approvato dal Consiglio Comunale di Massa con atto n° 63 del 29 giugno 2009.

In sintesi, come sarà illustrato in dettaglio più sotto, l'intervento è finalizzato ad allargare a nuovi insediamenti quello che è stato fatto con una variante approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 20 del 11.04.2012 per le imprese che al momento dell'approvazione del PdL facevano già parte del Consorzio GES.CO, adeguando le superfici che si ritenevano idonee alle singole lavorazioni, e che si sarebbero potute ottenere con i frazionamenti che il Piano adottato avrebbe consentito, ripristinando quindi le condizioni e le possibilità di insediamento che legittimamente si erano create fino alla data di approvazione.

ITER DELL'APPROVAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Si riportano qui di seguito le tappe essenziali dell'iter di che ha portato all'approvazione del Piano di Lottizzazione relativo all'area in oggetto:

- | | |
|----------------|--|
| 07 - 06 - 2002 | Presentazione da parte dell'allora proprietario Olivetti Multiservice del progetto di Lottizzazione a firma dell'arch. Antonio Rafanelli |
| 12 - 12 - 2003 | Il Consorzio GES.CO acquista l'intero compendio immobiliare |
| 26 - 05 - 2004 | Il Consorzio GES.CO presenta a suo nome una Variante al PdL originario |
| 19 - 06 - 2006 | Il Consorzio GES.CO presenta una ulteriore Variante al PdL |
| 27 - 02 - 2008 | Adozione del PdL da parte del C.C. |
| 29 - 06 - 2009 | Approvazione del PdL da parte del C.C. con atto n° 63 |

- 23 – 06 – 2010 Modifica dello schema di convenzione relativa alla cessione delle aree delle urbanizzazioni al CZIA
- 11 - 04 - 2012 Variazione per frazionamento di alcuni lotti all'interno del Monoblocco

IL PROBLEMA DEL DIMENSIONAMENTO DEI LOTTI

Una sintetica nota "storica" relativa al problema del dimensionamento dei lotti (sia all'interno del monoblocco che nei nuovi capannoni) ci riporta al momento della prima formazione del PDL (2001), quando il sistema economico ed imprenditoriale aveva assetti e dimensioni del tutto diversi da quelli attuali, e quando la proprietà non era ancora passata alla struttura consortile di oggi.

In quel momento, da parte della proprietà (Olivetti Multiservice) furono discusse con gli organi comunali e del Consorzio Zona Industriale Apuana, oltre agli altri aspetti, le dimensioni e le distribuzioni dei lotti, con riferimento particolare a quelli all'interno del monoblocco; la scelta, quindi, fu ponderata, e misurata alla struttura ed alla portata economica delle aziende che avrebbero potuto insediarsi, e che in quel momento non erano note.

Negli anni successivi, passata di mano la proprietà, e senza che fosse scoppiata la crisi economica globale, il Consorzio GES.CO discusse la questione della dimensione e della distribuzione dei lotti, e decise di mantenere il sistema adottato in partenza, con la riserva eventuale di operare dei frazionamenti, qualora la domanda insediativa lo avesse richiesto; tale modus operandi fu puntualizzato con una apposita stesura dell'art. 4 delle Norme di attuazione, con la quale si sarebbero potuti effettuare frazionamenti dei lotti senza particolari impedimenti.

Il tema, insieme a molti altri, fu esaminato approfonditamente con gli organi comunali, sia a livello politico che tecnico, tant'è vero che furono apportate, a più riprese, diverse variazioni ed integrazioni alla normativa ed alla cartografia del piano; mai è stato sollevato il problema della dimensione dei lotti e della possibilità degli eventuali frazionamenti, anche in considerazione del fatto che tale opportunità aveva uno specifico controllo attraverso il sistema delle Varianti, edilizie o urbanistiche, a seconda dei casi.

Si arriva così all'adozione del PdL nel febbraio 2008:

nelle norme, l'art. 4 rimase così come era sempre stato, e cioè, si ribadisce, mantenendo la possibilità di effettuare dei frazionamenti dei lotti, qualora ce ne fosse la necessità, e sotto il controllo del Comune attraverso il rilascio di idonei titoli abilitativi.

Successivamente all'adozione, si sono svolti incontri tecnici e soprattutto politici volti a verificare ancora più approfonditamente tutti gli aspetti della proposta dell'insediamento produttivo per giungere al miglior risultato possibile con la definitiva approvazione; anche in questo lungo momento di riflessione e di studio, furono richieste dal Comune modifiche ed integrazioni anche importanti (vedi, ad es. il ridimensionamento del Blocco 2 o l'ampliamento delle strade interne del monoblocco), senza che sia mai stata messa in discussione l'organizzazione e la dimensione dei lotti, o la possibilità del loro frazionamento.

La svolta si è avuta solo al momento dell'approvazione definitiva del PdL, con l'inserimento -in sede di Consiglio Comunale- di un emendamento con il quale si vietano tutti i frazionamenti, limitando le modifiche al solo accorpamento per lotti interi.

Logica economico-imprenditoriale vorrebbe che, nell'ambito di un insediamento produttivo di - che si propone in un momento certo non facile - si potesse usare una certa flessibilità nel valutare la dimensione degli spazi da mettere a disposizione degli operatori; si consideri che l'affidabilità delle aziende, e la loro capacità di produrre reddito, anche con le importantissime ricadute sul tessuto sociale del territorio, dipendono da fattori esterni, tutt'altro che condizionati dalla dimensione del lotto in cui operano.

Ad oggi, considerata la condizione particolare in cui si trova il Consorzio GESCO e l'intera struttura economico-produttiva del territorio, in un'epoca in cui la stessa struttura produttiva dell'intero Paese (e non solo) è travolta da un pesantissimo black-out, sono più che mai necessarie incentivazioni a tutti i livelli, ed in particolare, nel caso di cui si tratta, di quelle di tipo urbanistico-edilizio, eliminando al massimo possibile il sistema vincolistico che, come si è evidenziato più sopra, va anche al di là delle norme tecniche, per assumere caratteristiche specificatamente politiche.

Oggi, nelle condizioni di faticosissima ripresa economica generale, le imprese che si affacciano al sistema consortile creato da GESCO, dispongono di un budget limitato, per far fronte all'insediamento ed all'allestimento del luogo di lavoro, non solo, ma non hanno, nei tempi brevi, una prospettiva imprenditoriale che consenta di forzare l'accesso al credito oltre una certa misura, considerate anche le difficoltà del sistema bancario ad accedere alle richieste degli operatori.


Tutto questo, in un territorio come quello massese, in cui la produzione di modeste dimensioni è sempre stata, storicamente e culturalmente, uno degli assetti portanti dell'economia.

Alla luce di quanto illustrato, al momento attuale si è verificata una situazione del tutto anomala in quanto la modifica alla norma adottata e il conseguente divieto di frazionamento produce un grave stato di incertezza nel reperire superfici utili commisurate alle esigenze lavorative diverse da quelli risultanti nel Piano e rese immodificabili con l'atto di approvazione; tutto, in relazione alla ridotte capacità di investimento delle imprese, come si è tratteggiato più sopra.

E' indispensabile, quindi, modificare l'assetto distributivo dell'area, reinserendo la possibilità quelle divisioni che consentano di recuperare le esigenze di insediamento di tutte quelle aziende che intendono inserirsi nella realizzazione del comparto produttivo, fermo restando l'impianto generale del Piano di Lottizzazione, con i relativi standard e le urbanizzazioni.

Il raggiungimento di questo obiettivo, nella logica delle incentivazioni cui si è accennato sopra, si potrebbero, quantomeno, ripristinare gli intenti iniziali del Piano di Lottizzazione, dando la possibilità al sistema produttivo di collocarsi negli spazi più consoni alle proprie caratteristiche; alias, recuperare (con le modifiche dettate da differenti esigenze giuridiche o normative nel frattempo intervenute) il testo dell'art. 4 delle Norme allegate al P.d.L. così come adottate, previo annullamento dell'emendamento apportato in sede di Consiglio Comunale all'atto dell'Approvazione; di tale Norma, si allega il nuovo testo che rende più flessibile il sistema degli insediamenti, senza interferire sui sistemi delle urbanizzazioni generali e degli standard.

La richiesta attuale, in conclusione, è quella di ripristinare l'art. 4 delle Norme adottate, con le integrazioni che sono contenute nella stesura seguente:

 Architetto
GIUSEPPE BELLINI
Studio

**NORMA DA REITRODURRE
PREVIO ANNULLAMENTO DELLA NORMA
APPROVATA**

PROPOSTA 04 – 09 – 2013

**TITOLO SECONDO
ORGANIZZAZIONE DEI LOTTI**

ART. 4 – SUDDIVISIONE E DIMENSIONAMENTO

L'area oggetto dell'intervento è suddivisa in una serie di lotti separati, che potranno accogliere attività distinte, secondo la classificazione contenuta nell'articolo seguente.

Le divisioni interne degli edifici esistenti dovranno essere realizzate con tecnologie e materiali idonei per rispettare sia le condizioni statiche del complesso edilizio, sia le altre prescrizioni di legge, relativamente, in particolare, alla normativa antincendio.

La realizzazione delle partizioni interne dovrà essere concordata tra la Proprietà attuale e le Ditte insediande, anche in relazione alla norma seguente.

I lotti individuati nel PdL potranno essere accorpatisi o disaggregati, senza che questo costituisca Variante allo S.U., quando si operi per lotti interi; qualora si preveda una suddivisione dei lotti che ne renda necessario il frazionamento, si rientrerà nella casistica delle Varianti, da approvare nei termini descritti negli artt. 3 (varianti generali al PdL) - nel caso in cui si riconosca un eventuale maggior carico urbanistico - o 11 (varianti alla organizzazione dei lotti), quando la nuova configurazione non comporti variazione al dimensionamento o alla struttura degli Standard Urbanistici.

In ogni caso, dovranno essere rispettate integralmente le prescrizioni relative alle dimensioni e dislocazione delle opere di urbanizzazione, così come individuate nella Tabella Generale degli Standard Urbanistici allegata al P.d.L.; tale tabella deve intendersi come una indicazione di massima, restando prescrittivo solamente il rispetto degli standard urbanistici complessivi del P.d.L.

La dimensione minima dei lotti e delle relative aree edificate, non potrà essere inferiore a mq. 200.00 (duecento) di superficie coperta calcolata come da Norma Generale di PRG.

I frazionamenti catastali saranno determinati dalla Proprietà all'atto della formale definizione della transazione dei singoli lotti.

Massa, 04.09.013

IL PRESIDENTE
GES.CO.
GESTIONE CONSORTILE
PER CENTRI IMPRENDITORIALI
IL PRESIDENTE
Giuliano Angelotti