

# COMUNE DI MASSA

## PROGETTO DI NUOVA COSTRUZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO AD USO PRODUTTIVO DA DESTINARSI AL COMMERCIO ALL'INGROSSO



VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MASSA  
per la Scheda Norma ACO 2.01 Lotto 1 del R.U.  
ex art.30 L.R.T. n. 65/2014

soggetto proponente e proprietà

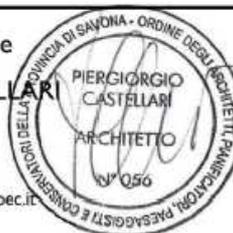
Sogegross S.p.a.  
Via Lungotorrente Secca 3A,  
16163 Genova



responsabile progettazione

arch. PierGiorgio CASTELLARI

Via N. Sauro 4/5a, 17100 Savona  
cell 3386717648  
e-mail: archet@archet.it  
pec: piergiorgio.castellari@archiworldpec.it



progetto

arch. Mauro ADAMI  
arch.iunior Sonja DANIA

consulente  
geol. Marco ZOLLINI

oggetto

**RELAZIONE GENERALE**

data aprile 2022

# COMUNE DI MASSA

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MASSA - Scheda ACO  
2.01 Lotto 1

## RELAZIONE GENERALE

Indice:

1	PREMESSA .....	3
2	QUADRO CONOSCITIVO.....	4
2.1	Inquadramento territoriale.....	4
2.2	Il comparto produttivo ex Dalmine .....	6
2.3	Referenze catastali e consistenze .....	6
2.4	Il vigente regolamento urbanistico.....	7
2.5	Capacità edificatoria dell'area.....	8
2.6	Vincoli sovraordinati.....	9
2.7	Pericolosità geomorfologica .....	9
3	LA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO.....	10
3.1	Inquadramento dell'intervento .....	10
3.2	Contenuti della Variante .....	10
3.3	Caratteristiche dell'area oggetto d'intervento.....	11
3.4	Impostazione progettuale ed effetti attesi .....	12
3.4.1	Descrizione del progetto ed architettura del corpo di fabbrica .....	12
3.4.2	Sostenibilità ambientale.....	13
3.4.3	Soluzione distributiva .....	13
3.4.4	Sistema edilizio e materiali.....	13
3.4.5	Area pertinenziale esterna .....	14
3.4.6	Impianti .....	14
3.4.7	Aspetti Igienico-sanitari .....	14
4	PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE .....	15
5	VERIFICHE DI COERENZA E CONFORMITÀ.....	17
5.1	Il Piano strutturale .....	17
5.1.1	Obiettivi, criteri e prestazioni per il Sistema funzionale produttivo .....	17
5.1.2	Disposizioni per l'UTOE n. 2 – Zona Industriale Apuana .....	19
5.1.3	Coerenza della Variante con le disposizioni del PS.....	20
5.1.4	Dimensionamento dell'UTOE n. 2 in rapporto alle previsioni del PS.....	21
5.2	Coerenza con il Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico regionale .....	21
5.3	Coerenza con il Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Massa-Carrara .....	22
5.4	Piani settoriali .....	24
5.4.1	Piano ambientale e Energetico regionale (Paer) .....	24
5.4.2	Piano Regionale Integrato Infrastrutture e Mobilità (PRIIM) .....	24
5.4.3	Piano regionale di gestione dei rifiuti e di bonifica delle aree inquinate (PRB).....	25
5.4.4	Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI).....	26
5.4.5	Piano stralcio della risorsa idrica del bacino Toscana Nord .....	27
5.4.6	Piano di gestione del rischio alluvioni del Distretto dell'Appennino settentrionale (PGRA),.....	27
5.4.7	Piano dell'Autorità idrica Toscana (AIT).....	28
5.4.8	Piano di tutela delle acque del Bacino Toscana Nord.....	29
5.4.9	Piano di Classificazione Acustica.....	29
6	CERTIFICAZIONE EX ART. 18, COMMA 2, DELLA L.R. 65/2014 .....	31
7	TAVOLE ALLEGATE.....	32

# COMUNE DI MASSA

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MASSA - Scheda ACO  
2.01 Lotto 1

## RELAZIONE GENERALE

### 1 PREMESSA

Il presente documento è redatto ai fini della formazione della "*Variante n. 6 al Regolamento urbanistico per la realizzazione di un nuovo fabbricato da destinare a commercio all'ingrosso all'interno dell'ACO.2.01 - ex Dalmine*" (d'ora in poi Variante) e fornisce le informazioni necessarie alla verifica degli effetti attesi, delle coerenze interne (norme comunali) ed esterne (piani sovraordinati).

Nello specifico si tratta del Lotto 1 delle aree ex Dalmine, localizzato nei pressi del casello autostradale di Massa, all'incrocio tra via Massa-Avenza e via degli Oliveti, all'interno del territorio del Consorzio Zona Industriale Apuana (C.Z.I.A.).

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 117 del 20/7/2021, secondo le disposizioni transitorie di cui all'art. 230 della LR n. 65/2014.

Nell'area d'interesse il vigente RU non ammette altre destinazioni all'infuori di quella industriale/artigianale. La Variante si rende, pertanto, necessaria al fine di introdurre, limitatamente al lotto 1 dell'ambito d'intervento ACO.2.01, la categoria funzionale del "*commercio all'ingrosso*".

La Variante, riguardando un'area posta all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e non comportando variazioni al piano strutturale, rientra tra le quelle semplificate di cui all'art. 30 della LR n. 65/2014. Per la sua formazione si seguono, conseguentemente, le disposizioni di cui all'art. 32 della medesima legge regionale.

Per quanto riguarda il rispetto dei disposti della LR n. 10/2010, si fa presente che l'Autorità competente ha escluso la Variante dalla procedura di valutazione ambientale strategica con la prescrizione che tutte le attività siano conformi alla determinazione n. 8565 del 9/5/2000 del dirigente del Settore Ambiente e Territorio della Provincia di Massa-Carrara avente ad oggetto "*Aree ex Dalmine Lotti 1 e 2, certificazione di avvenuta bonifica*" che prevede la preventiva informazione alla Provincia e all'ARPAT nel caso di interventi di escavazione o movimentazione di terre (determinazione dirigenziale n. 349 del 15/2/2022).

# COMUNE DI MASSA

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MASSA - Scheda ACO  
2.01 Lotto 1

## RELAZIONE GENERALE

### 2 QUADRO CONOSCITIVO

#### 2.1 Inquadramento territoriale

L'area in oggetto faceva parte dell'ex stabilimento Dalmine, all'interno del comparto industriale Apuania - Parco Produttivo incluso nel territorio del C.Z.I.A. L'area risulta ineditata ed in stato di abbandono.

Il territorio del C.Z.I.A. occupa una vasta area della Provincia di Massa Carrara e a cavallo dei comuni di Massa e Carrara. In particolare trattasi di un area pressoché pianeggiante che si estende per una superficie complessiva di circa 820 ettari posta nel Comune di Massa per circa 495 ettari e nel Comune di Carrara per circa 325 ettari. E' circoscritta da un perimetro di 19,47 km, delimitato dalla base della fascia collinare/via Aurelia, due corsi d'acqua, costituiti dai fiumi Carrione e Frigido, e la fascia litoranea.

L'area risulta molto complessa per numerose problematiche di carattere strutturale, patrimoniale e ambientale; da quest'ultime, legate all'inquinamento generato dalle passate produzioni chimiche dismesse a seguito della deindustrializzazione degli anni '80 dei grandi poli industriali, ne è conseguita un'identificazione di Sito di interesse nazionale (S.I.N.) e successivamente di Sito di interesse regionale (S.I.R.); molte aree all'interno del perimetro del C.Z.I.A., ancor oggi necessitano di essere bonificate.

L'area è servita dalle principali linee di comunicazione Nord-Sud, Strada Statale Aurelia e autostrada A12 con il vicino casello Autostradale di Massa (tratta Genova-Rosignano), che interessano la fascia costiera occidentale del Paese, ed è contigua ad alcune fra le più importanti strutture portuali e aeroportuali del Centro Italia (Genova, La Spezia, Pisa, Livorno, Firenze).



*Figura 1 - La zona industriale Apuania ricompresa nel Comune di Massa*

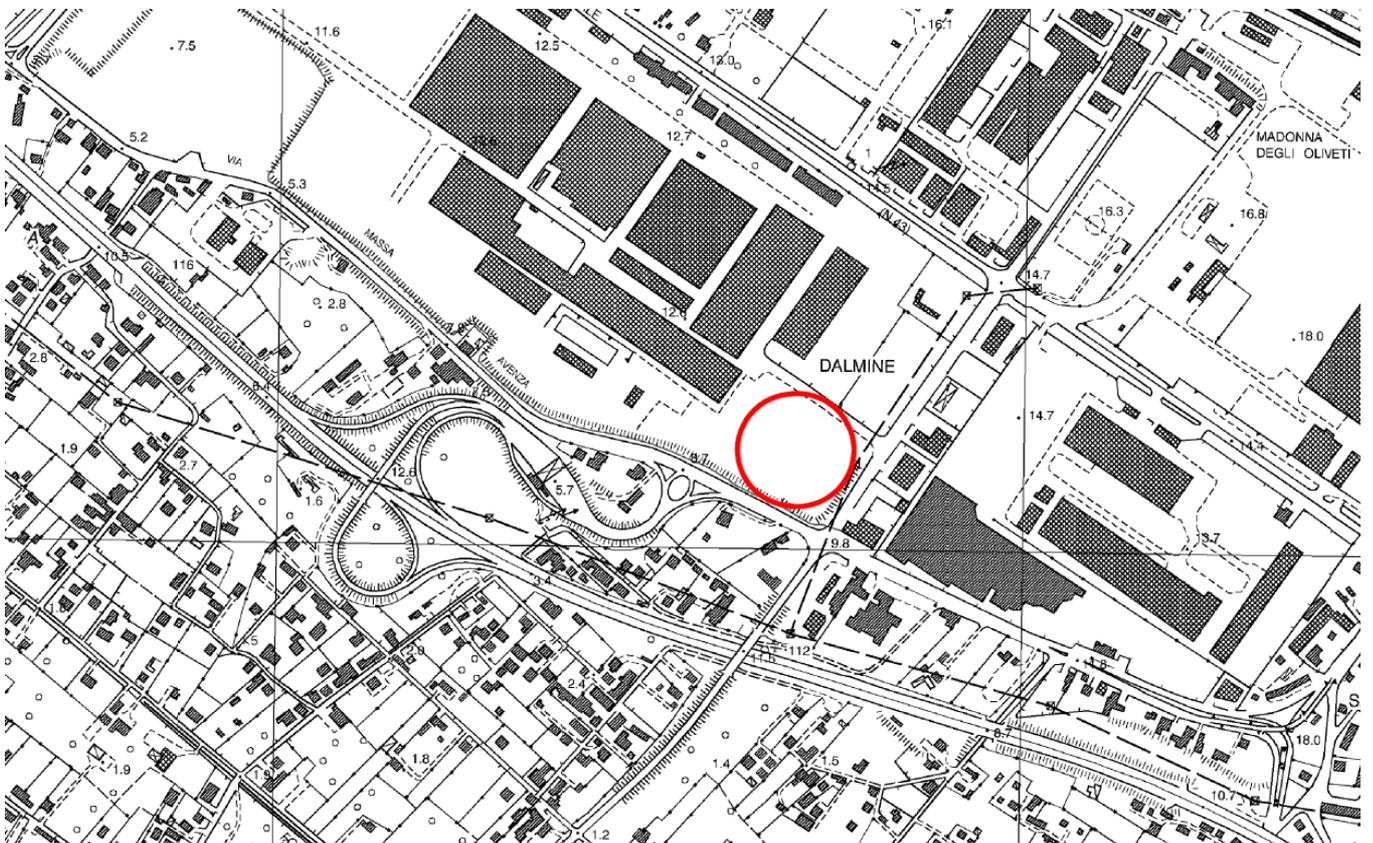
# COMUNE DI MASSA

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MASSA - Scheda ACO  
2.01 Lotto 1

## RELAZIONE GENERALE



*Figura 2 - Vista satellitare con evidenziata area variante*



*Figura 3- CTR con evidenziata area variante*

# COMUNE DI MASSA

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MASSA - Scheda ACO  
2.01 Lotto 1

## RELAZIONE GENERALE

### 2.2 Il comparto produttivo ex Dalmine

L'impianto urbanistico della fascia di Zona Industriale compreso tra via Dorsale e via Massa-Avenza è stato oggetto di un processo di attuazione dello strumento generale attraverso piani di lottizzazione di iniziativa privata. In particolare, per quanto d'interesse, ci si riferisce al Piano di Lottizzazione dell'area ex Dalmine approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.44 del 29/01/2002. Il piano è stato in gran parte realizzato e rimangono pochi lotti ancora da edificare, tra i quali, quello oggetto della Variante.



Figura 4 - stralcio Scheda Norma Aco 2.01\_ Individuazione lotti di intervento

### 2.3 Referenze catastali e consistenze

L'area di proprietà della ditta Sogegross Spa è identificata al catasto del comune di Massa dalle seguenti particelle:

- foglio 111, mappale 410;
- foglio 111, mappale 411;
- foglio n. 111 mappale 412;
- foglio n. 111 mappale 413.

# COMUNE DI MASSA

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MASSA - Scheda ACO  
2.01 Lotto 1

## RELAZIONE GENERALE

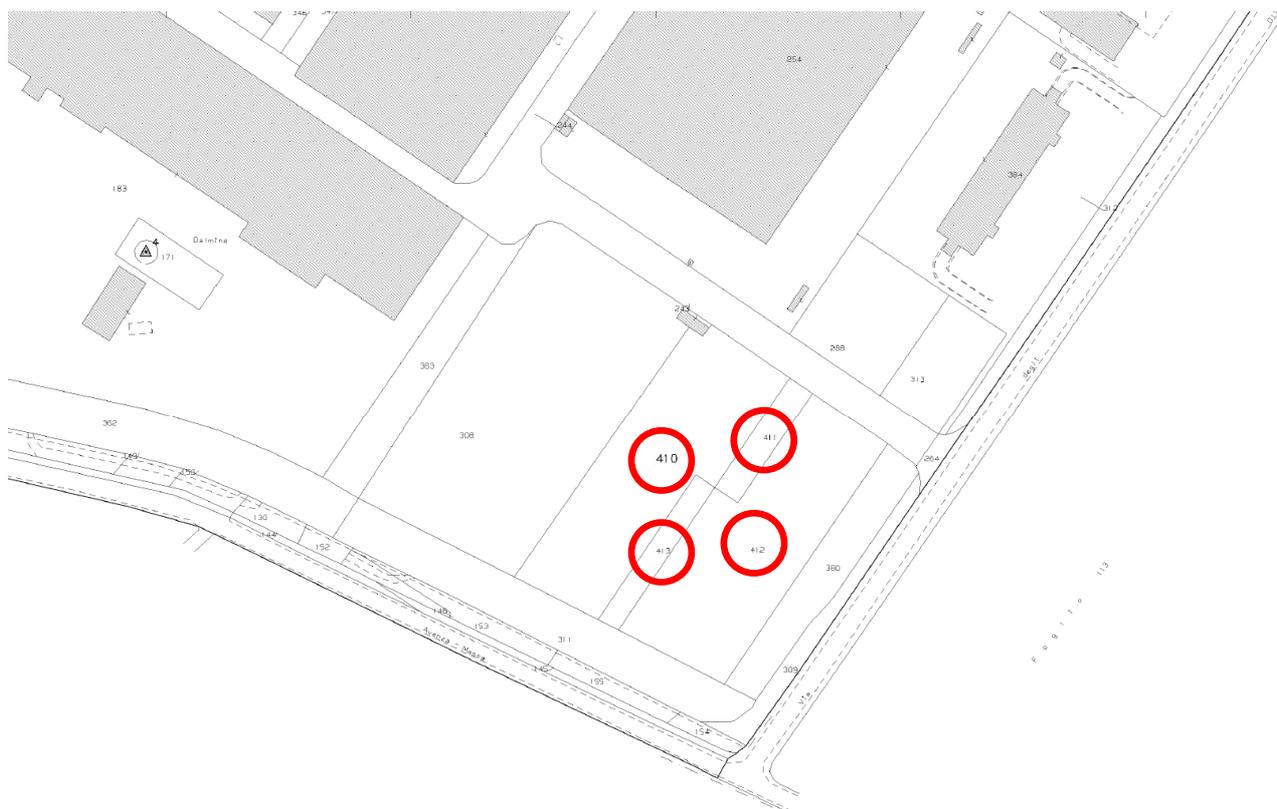


Figura 5 - estratto di mappa castale

### 2.4 Il vigente regolamento urbanistico

Il RU è stato formato secondo le disposizioni transitorie di cui all'art. 230 della LR n. 65/2014, che consentivano, ai comuni che avevano avviato il procedimento di VAS del RU ai sensi della LR n. 10/2010 e concluso le consultazioni della fase preliminare di cui all'articolo 23 della stessa legge regionale, di adottare ed approvare lo strumento con i "contenuti" della LR 1/2005 solo con riferimento al territorio urbanizzato così come definito dall'articolo 224; il RU è stato adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 58 del 24/7/2015 che ha controdedotto con deliberazione n. 42 del 4/5/2018, integrata con successivi atti n. 54 del 13/8/2018 e n. 100 del 20/11/2018.

Con l'approvazione del RU, divenuto efficace in data 8/11/2019, l'area d'interesse viene disciplinata dalla scheda normativa ACO.2.01 di cui all'allegato A delle norme tecniche di attuazione del RU. Ai sensi del vigente RU, nel lotto in questione, risultano insediabili esclusivamente attività con categoria funzionale di tipo "industriale/artigianale" (vedi l'allegata scheda normativa vigente), per cui la realizzazione di un edificio destinato ad attività di "commercio all'ingrosso" non è conforme al RU e richiede una specifica variante.

# COMUNE DI MASSA

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MASSA - Scheda ACO  
2.01 Lotto 1

## RELAZIONE GENERALE

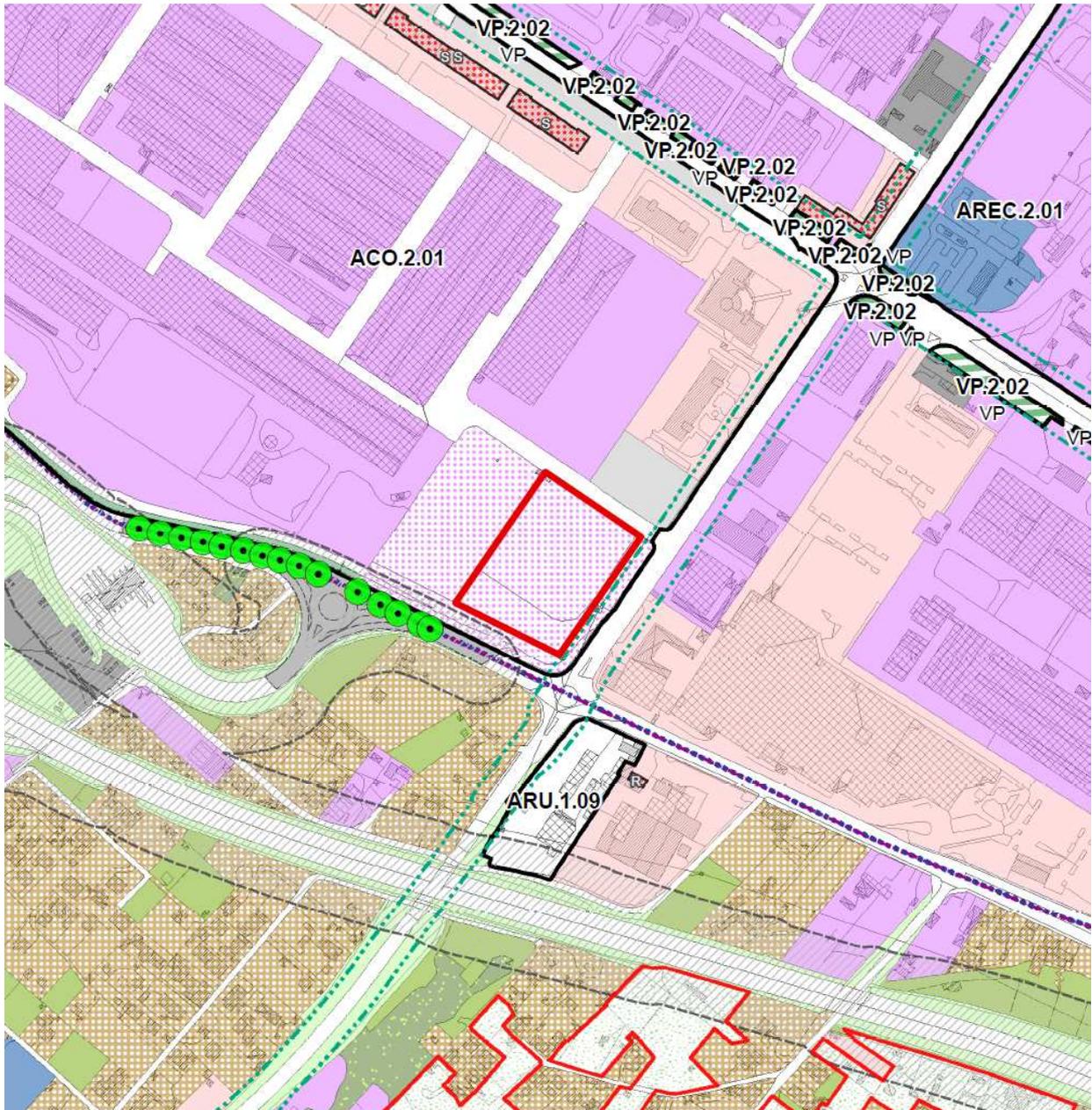


Figura 6 - RU vigente. Stralcio tavola QP.1.8

### 2.5 Capacità edificatoria dell'area

La scheda normativa ACO.2.01 riporta, in una specifica tabella, i dimensionamenti massimi consentiti in termini di superficie coperta (SC) e di superficie utile lorda (oggi superficie edificabile (SE) in base al DPGR 39/R/2018). Per il lotto 1 è prevista un SC massima di 4757 mq ed una SE di 4987 mq. Sono comunque ammesse parziali rettifiche funzionali sia in termini di SC che di disegno planimetrico nei limiti del 10% della SC e/o della SE in relazione alle esigenze delle attività produttive allocabili. Tali soglie dimensionali non vengono modificate dalla Variante.

# COMUNE DI MASSA

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MASSA - Scheda ACO  
2.01 Lotto 1

## RELAZIONE GENERALE

### TABELLA RIASSUNTIVA DELLA NUOVA EDIFICAZIONE PREVISTA NELL'ACO.2.01

NUOVA EDIFICAZIONE	SUPERFICIE COPERTA		SUPERFICIE UTILE LORDA
LOTTO 1	mq.	4757	4987
LOTTO 2	mq.	4056	4056
LOTTO 3c	mq.	1500	9000
LOTTO 3b	mq.	40	40
LOTTO 4b	mq.	2500	2573
LOTTO 5	mq.	361	1083
LOTTO 7	mq.	1403	1403
LOTTO 11	mq.	2677	3827
LOTTO 13a	mq.	1923	2103
LOTTO 13b	mq.	1250	1340
LOTTO 14	mq.	1374	1374
LOTTO 15	mq.	245	980
LOTTO 21a	mq.	70	70
LOTTO 21b	mq.	170	170
LOTTO 27	mq.	5056	5806
LOTTO 32	mq.	1364	1364
LOTTO 35a	mq.	1170	4490
LOTTO 35b	mq.	1658	3258
TOTALE	mq.		47924

### 2.6 Vincoli sovraordinati

L'area ricade in ambito di Sito Inquinamento di competenza di Regione Toscana (SIR) per la quale sono state completate le procedure di bonifica.

### 2.7 Pericolosità geomorfologica

La parte dell'area prospiciente via Massa-Avenza è interessata dalla pericolosità di frana elevata (PFE) ai sensi del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI).

# COMUNE DI MASSA

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MASSA - Scheda ACO  
2.01 Lotto 1

## RELAZIONE GENERALE

### 3 LA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

#### 3.1 Inquadramento dell'intervento

L'area in esame ricade nel territorio del CZIA ed è ubicata all'interno dell'ex stabilimento Dalmine, comparto industriale Apuania - Parco Produttivo - in prossimità dello svicolo Autostradale, all'incrocio tra via degli Oliveti e via Massa Avenza.

Il RU include l'area nell'ambito d'intervento ACO.2.01. Trattasi di un ambito di completamento organico derivante dalla mancata saturazione dei lotti edificabili previsti nel decaduto piano di lottizzazione convenzionata ex Dalmine. Viene rappresentata nella tavola QP1 del RU e disciplinata dalla relativa scheda normativa ACO.2.01 contenuta nell'Allegato A alle norme tecniche di attuazione del RU.

#### 3.2 Contenuti della Variante

La scheda normativa ACO.2.01 indica come destinazione d'uso propria dell'ambito ACO.2.01 "produttivo" e non indica, tra le funzioni ammesse, il commercio all'ingrosso. Pertanto si rende necessario modificare le disposizioni della scheda al fine di rendere possibile, limitatamente al lotto 1, l'insediamento di dette attività.

Questo comporta l'aggiornamento della scheda. Non sono necessarie modifiche ad altri elaborati del RU. Di seguito si riportano le disposizioni oggetto di modifica, dove in grassetto di colore blu sono indicate le parti del testo aggiunte e con testo barrato evidenziato in grigio le parti eliminate:

*DIMENSIONAMENTO E  
PARAMETRI  
URBANISTICI*

*Superficie massima edificabile (SE):  
Industriale/Artigianale di Nuova Edificazione: mq 47924, **di cui 4987 possono  
essere destinati al commercio all'ingrosso (vedi note)***

*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 fermo restando il solo divieto per nuovi  
insediamenti industriali chimici conciarci e della produzione della carta.  
**Limitatamente al lotto 1 (a e b), è ammessa anche la funzione commerciale  
all'ingrosso e depositi di cui alla lettera f) del sopra citato art. 5.***

*MODALITA' DI  
ATTUAZIONE*

*~~In linea generale~~ Sugli edifici esistenti sono ammessi **gli** interventi di ~~Ma.o,  
Ma.str, Re/Co, C.uso, Fraz., Rist.cons, Rist.rie, Sost., Add., Int.pert.~~ **cui all'art.  
50 delle nta, fatti salvi i limiti dimensionali riportati nella tabella riassuntiva  
allegata alla presente scheda-normativa.**  
~~La Ne avviene con intervento diretto convenzionato.~~ Gli standard connessi agli  
interventi ammessi sono proporzionali alla SE realizzata, sono monetizzabili od  
organizzati secondo il progetto di valorizzazione di via Dorsale ai sensi dell'Art  
49, comma 3, delle NTA*

Nella sezione dedicata ai "Parametri urbanistici e indicazioni per la progettazione caratteri generali" viene inserito il seguente nuovo comma 9:

***"Nel lotto 1 (a e b), oltre a quella industriale/artigianale, è ammessa la funzione commerciale all'ingrosso e depositi di cui all'art. 5, lettera f), della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni. I parametri urbanistici da rispettare nella realizzazione dei fabbricati sono quelli validi per i fabbricati industriali."***

Vengono, poi, introdotte alcune limitate modifiche, non essenziali per gli obiettivi della Variante, ma che consentono una migliore comprensione del testo normativo anche in riferimento ad altre parti delle norme tecniche di attuazione del RU (vedi scheda normativa ACO.2.01 variata).

# COMUNE DI MASSA

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MASSA - Scheda ACO  
2.01 Lotto 1

## RELAZIONE GENERALE

Trattasi, come si vede, di una contenuta modifica, nel mantenimento della destinazione latu sensu produttiva, che non aumenta il carico insediativo. vengono mantenuti tutti i parametri urbanistici e le misure di mitigazione paesaggistico-ambientale attualmente vigenti.

### 3.3 Caratteristiche dell'area oggetto d'intervento

L'area in oggetto è inserita in un contesto territoriale già densamente insediato di edifici produttivi, ha le caratteristiche morfologiche adeguate alla futura destinazione, il terreno è a giacitura pressoché pianeggiante, servito dalla viabilità esistente lungo via degli Oliveti ed attualmente abbandonato. L'intervento prevede l'insediamento dell'attività svolta da Sogegross spa che è commercio all'ingrosso.

La superficie fondiaria è pari a 11.781 mq, ove è prevista la realizzazione di un capannone di 4.894 mq di superficie coperta e 4.972 mq di superficie edificabile, oltre a parcheggio e verde pertinenziali rispettivamente di circa 3.485 e 1.229 mq.

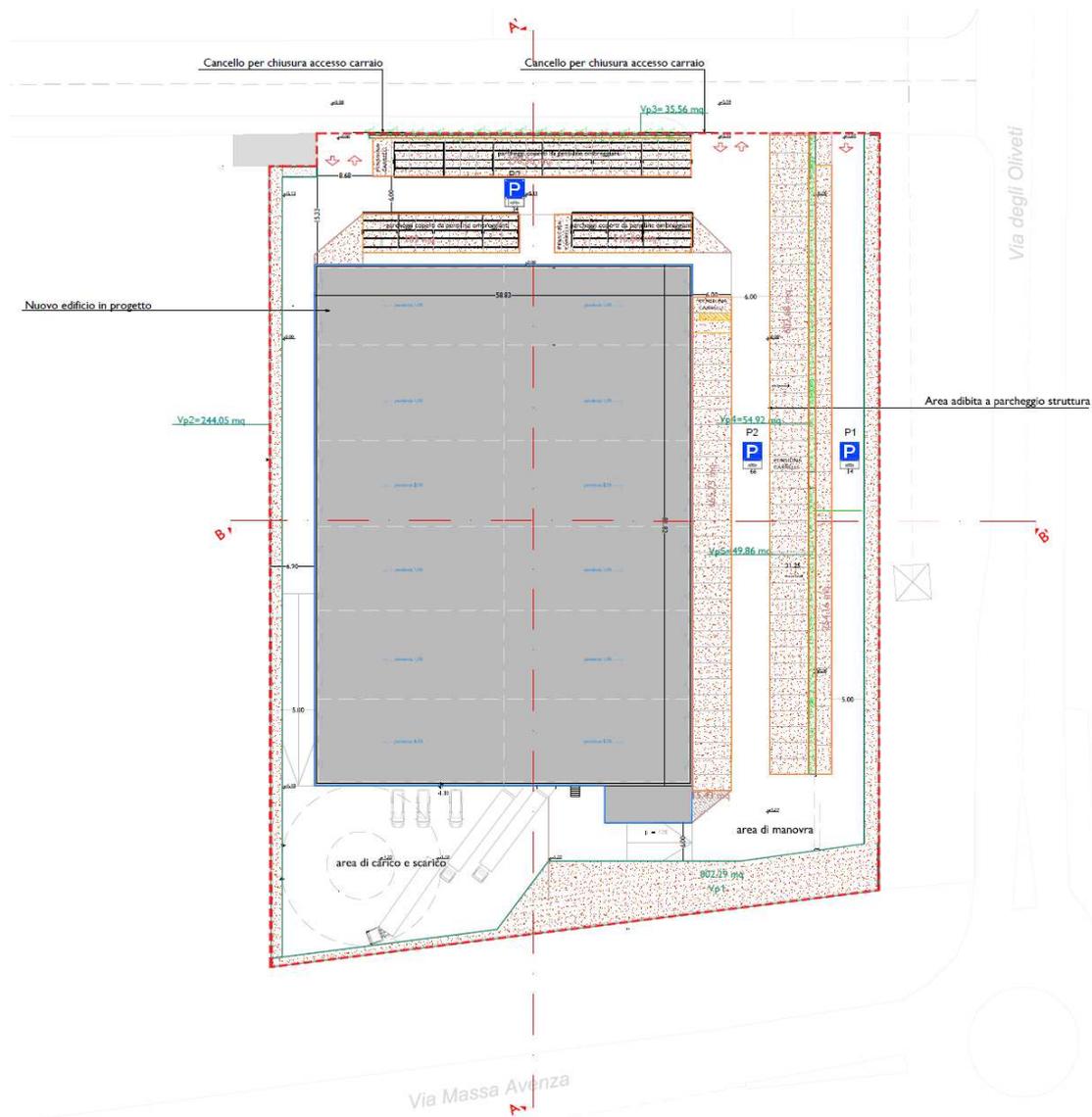


Figura 7 - stralcio Tavola 5 Planimetria di inserimento a progetto

# COMUNE DI MASSA

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MASSA - Scheda ACO  
2.01 Lotto 1

## RELAZIONE GENERALE

Il ciclo produttivo della ditta “Sogegross spa” consiste nello stoccaggio e vendita all’ingrosso di prodotti alimentari per Alberghi, ristoranti, negozi ecc.



*Figura 8 - Fotoinserimento edificio commerciale a progetto*

### **3.4 Impostazione progettuale ed effetti attesi**

Il progetto per il quale si richiede la variante al RU è finalizzato alla realizzazione di un fabbricato ad uso produttivo da destinarsi al commercio all’ingrosso e da erigersi sulle aree come sopra individuate, completamente liberate.

Gli standard connessi all'intervento sono monetizzabili per le finalità del progetto di valorizzazione di via Dorsale ai sensi dell'Art 49, comma 3, delle NTA.

Si mette in luce come segnatamente il corpo di fabbrica erigendo e le proprie aree pertinenziali insisteranno sui terreni di cui al N.C.T. foglio 111, mappale 410,411,412 e 413.

#### **3.4.1 Descrizione del progetto ed architettura del corpo di fabbrica**

E' intenzione della società Sogegross realizzare e insediare, nella suddetta area, un'attività di vendita all’ingrosso di generi alimentari e non alimentari e di beni di largo e generale consumo con la formula Cash & Carry.

L'edificio a progetto si sviluppa su una pianta rettangolare delle dimensioni interne di 58,23 ml (larghezza), 81,32 ml (lunghezza) e 7,80 ml (altezza utile interna sotto trave).

Dal punto di vista architettonico l'edificio di forma parallelepipedica sarà costituito da una struttura prefabbricata in cls armato rivestita esternamente da pannellature in cls con cromie grigie perfettamente integrate nel contesto edificato esistente, ponendo le dovute attenzioni all'efficienza energetica dell'involucro nonché alla natura e funzione dell'edificio. L'intervento comprenderà anche la realizzazione di un'area adibita a parcheggio a raso a servizio della struttura di vendita all’ingrosso con accesso diretto dalla via che immette su Via degli Oliveti. Ad ovest delle aree di proprietà è previsto un passaggio carrabile a doppio senso di marcia che permetterà di giungere all'area adibita al carico/scarico merci. Quest'ultima avrà dimensioni tali da garantire un adeguato spazio di manovra dei mezzi pesanti e permettere l'affiancamento alle baie di carico/scarico. Gli accessi carrai saranno regolarmente chiusi da cancelli. I lotti di proprietà saranno circoscritti da una recinzione costituita da bassa cordolatura in cls debolmente armata di altezza di 50 cm fuori terra e sormontata da pannellatura in grigliato zincato tipo “Orsogril” di altezza 1,50 mt. Al fine di assicurare un migliore inserimento ambientale del manufatto edilizio in previsione di progetto, sul

# COMUNE DI MASSA

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MASSA - Scheda ACO  
2.01 Lotto 1

## RELAZIONE GENERALE

perimetro del lotto verranno piantumate siepi ed alberature a medio/alto fusto con funzione di schermatura vegetale. In sede di rilascio del titolo edilizio, nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti dalla scheda normativa, potranno essere apportate le modifiche che si renderanno necessarie per la migliore funzionalità dell'insediamento e per il suo corretto inserimento paesaggistico-ambientale.

### 3.4.2 Sostenibilità ambientale

L'edificio in progetto si pone all'avanguardia nel rispetto dei parametri della sostenibilità ambientale con uso razionale dell'energia e dell'abbattimento delle sostanze inquinanti. In particolare si fa riferimento all'uso di sistemi tecnologici e materiali in grado di aumentare le prestazioni energetiche dell'edificio, limitando le dispersioni e garantendo il contenimento del consumo energetico.

Le scelte impiantistiche prevedono bassi costi di esercizio, basso impatto ambientale e facilità di manutenzione. La scelta dei materiali privilegia la facilità di manutenzione e la durabilità. In considerazione del contesto edificato della zona d'intervento, il progetto proposto è totalmente inserito dal punto di vista ambientale.

### 3.4.3 Soluzione distributiva

L'accesso al corpo di fabbrica è previsto da n. 2 bussole interne al fabbricato in corrispondenza degli ingressi con provenienza dal parcheggio esterno a raso prospiciente il corpo di fabbrica. L'edificio si sviluppa su un unico piano. Sul perimetro nord-ovest e sud-est sono organizzati gli spazi di vendita particolare quali: ortofrutta, pesce, carne, celle frigorifere in genere ed un magazzino. Centralmente si sviluppa tutta l'area di vendita ad alte scaffalature. E' altresì presente un'area soppalcata di circa 200 mq, compreso il vano scale, in corrispondenza della porzione nord-ovest del corpo di fabbrica al di sopra della quale sono organizzati gli spogliatoi maschili e femminili comprensivi di servizi igienici, una zona adibita a refettorio, un archivio, un'infermeria ed un vano tecnico.

### 3.4.4 Sistema edilizio e materiali

Il fabbricato a progetto sarà caratterizzato da un sistema di elementi prefabbricati in calcestruzzo precompresso ed in particolare sono previste:

- Fondazioni isolate in c.a. in opera con plinti di adeguate dimensioni, secondo gli schemi strutturali, gettati su magrone e collegati da un cordolo.
- Struttura portante costituita da colonne, travi principali e tegoli a doppio T in elementi prefabbricati di calcestruzzo armato dimensionati secondo le indicazioni del progetto strutturale. Questo sistema di elementi prefabbricati in calcestruzzo precompresso composto da tegoli a doppio T posizionati su travi è adatto alla realizzazione di coperture piane (con pendenze all'estradosso del 1,5%) che conferisce alla struttura ottime prestazioni di resistenza al fuoco.
- Copertura piana con pendenza del 1,5% di sgrondo delle acque superficiali; impermeabilizzazione della struttura portante in copertura con il sistema di tetto rovescio che prevede, sul getto di completamento dei tegoli a doppio T, la formazione delle pendenze con materiale alleggerito, un duplice strato di guaina bituminosa. Il coibente sarà posato a secco e zavorrato da uno strato di ghiaia lavata.
- Facciate costituite da pannelli di calcestruzzo a taglio termico di larghezza di 2,50 mt. e altezza tale da creare una veletta perimetrale rivestita in testa con una scossalina di coronamento in alluminio preverniciata. Detti pannelli sono realizzati con la volontà di adeguare la prefabbricazione alle esigenze imposte dalle normative vigenti in merito all'isolamento termico per il risparmio energetico degli edifici caratterizzato dall'insistenza nella zona climatica di appartenenza. Sono previsti perciò dei pannelli di rivestimento di 30 cm. di spessore costituiti da 6 cm. di calcestruzzo armato, 9 + 9 cm. di polistirene espanso sintetico in lastre da blocchi e 6 cm. di calcestruzzo armato. L'unione dei due strati di calcestruzzo (quello interno e quello esterno) sarà garantito da un sistema certificato di connessioni metalliche interne.

# COMUNE DI MASSA

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MASSA - Scheda ACO  
2.01 Lotto 1

## RELAZIONE GENERALE

- La finitura esterna prevista è caratterizzata prevalentemente dall'uso di pannelli in graniglia di cromia grigia e coronamento con banda arancione secondo il brand aziendale.
- La finitura interna sarà realizzata con tinteggiatura traspirante sui pannelli prefabbricati.
- Vespaio aerato in pietrame di cava con strato separatore e massetto in cls armato elicoterato e finito superficialmente con resina ad alta resistenza con trattamento anti UV. Nello spessore del massetto cementizio saranno predisposte tutte le canalizzazioni impiantistiche necessarie e previste.
- Serramenti a nastro in alluminio e vetri camera di sicurezza, posizionati secondo gli schemi di progetto.
- Uscite di sicurezza posizionate sul perimetro dell'edificio.
- Il sistema di deflusso delle acque meteoriche del tetto sarà realizzato mediante pluviali, sormontati da bocchettoni con cuffia parafoglia, posti all'interno dei pilastri con alla base pozzetto di ispezione in cls prefabbricato con chiusino in cls e collegati a linee di scarico sotto pavimento che faranno defluire le acque all'esterno dell'edificio e debitamente raccolte in linee di scarico delle acque bianche esterne secondo gli schemi di progetto.
- I tramezzi divisorii saranno realizzati 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 gres porcellanato lavabile in ogni ambiente.
- I bagni saranno rivestiti sino a 2 ml di altezza con ceramica lavabile.

### 3.4.5 Area pertinenziale esterna

L'area pertinenziale esterna al fabbricato è organizzata essenzialmente in un parcheggio a raso (zona nord-est e nord del lotto di intervento) comprensiva di n.113 stalli standard + n.3 stalli per autovetture per persone con ridotte capacità motorie. Trattasi di parcheggi in linea con corsia centrale di manovra. L'ingresso e l'uscita al parcheggio di che trattasi è dalla strada interna al comparto che si immette su via degli Oliveti.

Il parcheggio gravato da servitù pubblica avrà l'accesso e l'uscita separati dal parcheggio a servizio dell'impianto produttivo e sarà debitamente recintato.

### 3.4.6 Impianti

Tutti gli impianti verranno realizzati a norma di legge e verranno rilasciate le conformità dagli installatori necessarie per l'agibilità dei locali.

### 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 produttiva ed il rapporto aero-illuminante dei locali rispondono ai requisiti richiesti dal R.E. , ossia viene rispettato il rapporto aero-illuminante pari a 1/8 nelle aree destinate alla permanenza di persone e pari ad 1/16 nelle aree non destinate alla permanenza di persone.

# COMUNE DI MASSA

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MASSA - Scheda ACO  
2.01 Lotto 1

## RELAZIONE GENERALE

### 4 PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE

Il procedimento di formazione segue i disposti di cui all'art. 32 della LR n. 65/2014 in quanto la Variante rientra nella definizione di variante semplificata di cui all'art. 30 della stessa legge regionale.

Il Comune di Massa al momento dell'entrata in vigore della legge regionale n. 65/2014 era dotato di Piano Strutturale, mentre il Regolamento Urbanistico, approvato con le procedure di cui all'art. 230 della legge regionale, è entrato in vigore nel luglio 2019.

Il Titolo II, Capo I della citata legge regionale contiene le disposizioni procedurali comuni per la formazione degli atti di governo del territorio; in particolare l'articolo 16 della legge stabilisce che le disposizioni di tale Capo si applichino al "piano operativo e sue varianti ad esclusione di quelle di cui agli articoli 30, 31, comma 3, 34 e 35".

Le varianti escluse dall'applicazione delle disposizioni procedurali del Titolo II, Capo I della legge regionale n. 65/2014, sopra indicate – definite varianti semplificate – sono tra le altre (articolo 30) "*quelle che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato*" purché non introducano nel territorio urbanizzato le previsioni di cui all'articolo 26, comma 1 (grandi strutture di vendita o di aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture, al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, che comportano impegno di suolo non edificato).

L'articolo 224 della legge regionale n. 65/2014 recante "*disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato*" stabilisce che nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al Regolamento urbanistico, "*si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM*".

L'art. 230 della stessa legge, in attuazione del quale è stato formato il RU, prevede che alla scadenza dell'efficacia delle previsioni del regolamento urbanistico e fino all'adozione del nuovo piano strutturale possono essere adottate e approvate solo varianti semplificate al piano strutturale e al regolamento urbanistico di cui agli articoli 29, 30, 31 comma 3, e 35, chiarendo in tal modo che le stesse possono riguardare i regolamenti urbanistici e non solo i piani operativi.

Per l'area in oggetto è quindi possibile adottare e approvare una variante semplificata al Regolamento urbanistico che consente;

- di non dare corso all'avvio del procedimento di cui all'art. 17 della legge regionale n. 65/2014 (art. 28 bis);
- di utilizzare la procedura di cui all'articolo 32 della legge regionale n. 65/2014.

Ai sensi dell'articolo 32 della legge regionale n. 65/2014:

- il Comune adotta la variante semplificata e pubblica sul BURT il relativo avviso, dandone contestuale comunicazione alla Regione e alla Provincia;
- gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT; le forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini sono individuate dal Comune in ragione dell'entità e dei potenziali effetti delle previsioni oggetto della variante semplificata (con i contenuti minimi del regolamento 4/R/2017 e del DGR n. 1112 del 16 ottobre 2017);
- decorso il termine di trenta giorni, la variante è approvata dal Comune che controdeduce in ordine alle osservazioni pervenute e pubblica il relativo avviso sul BURT; qualora non siano pervenute osservazioni, la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto;
- contestualmente il Comune invia alla Regione la comunicazione dell'approvazione.

## COMUNE DI MASSA

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MASSA - Scheda ACO  
2.01 Lotto 1

### RELAZIONE GENERALE

Dal punto di vista formale la variante si sostanzia nella:

Modifica dell'allegato A alle norme tecniche di attuazione del RU relativamente alla scheda normativa ACO.2.01.

La Variante non è soggetta alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi della LR 10/2010, perché la sua attuazione non produce impatti significativi sull'ambiente. L'Autorità competente, verificato quanto sopra, con determinazione dirigenziale n. 2128 del 3/9/2021 ha espresso un provvedimento motivato di esclusione a VAS in base all'art. 22 della LR n. 10/2010.

# COMUNE DI MASSA

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MASSA - Scheda ACO  
2.01 Lotto 1

## RELAZIONE GENERALE

### 5 VERIFICHE DI COERENZA E CONFORMITÀ

#### 5.1 Il Piano strutturale

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.

La Variante interessa un'area interna alla Zona industriale Apuana che il PS riconosce nel Sistema funzionale produttivo ed individua nell'UTOE n. 2 - Zona Industriale Apuana. Il PS conferma sostanzialmente la vocazione industriale/artigianale dell'ambito territoriale fissando, all'art. 85 della disciplina di piano, *gli obiettivi criteri e prestazioni per il Sistema funzionale produttivo* e all'art. 123 *gli obiettivi - trasformazioni ammissibili - indirizzi per il RU*.

Nell'Allegato A alla disciplina del PS vengono riportati dimensionamenti del piano per ciascuna UTOE articolati per funzioni. Per le funzioni "industriale e artigianale" e "commerciale all'ingrosso e depositi" viene attribuito un unico dimensionamento rendendo in tal modo neutro, in termine di dimensionamenti massimi ammissibili, il passaggio dall'una all'altra destinazione. Di seguito si riporta la tabella di dimensionamento del PS.

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

#### 5.1.1 Obiettivi, criteri e prestazioni per il Sistema funzionale produttivo

L'art. 85 della disciplina del PS contiene le disposizioni per il Sistema funzionale produttivo che di seguito si riportano integralmente.

*Il PS individua quali obiettivi generali del Sottosistema:*

- *il rafforzamento del ruolo direzionale di Massa, da perseguire all'interno di un disegno strategico volto ad assicurare una maggiore integrazione della città capoluogo con le zone circostanti e con tutto il territorio provinciale, in modo da accrescere l'effetto città e ridurre la dipendenza dai centri urbani di livello superiore localizzati al di fuori della Provincia;*
- *il rafforzamento della tradizionale identità industriale rappresentata in primo luogo dalla Zona Industriale Apuana e dal comparto del marmo.*

*Per dare sostanza a questi obiettivi, deve essere attuata una strategia di intervento che risulti finalizzata a:*

- *favorire la localizzazione nel contesto urbano di funzioni avanzate e di servizi specializzati, qualificati ed innovativi, in primo luogo di supporto alle imprese ed al tessuto produttivo locale. Il RU e la programmazione e pianificazione di settore favoriscono l'insediamento di strutture e servizi che rientrano nelle seguenti tipologie:*

# COMUNE DI MASSA

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MASSA - Scheda ACO  
2.01 Lotto 1

## RELAZIONE GENERALE

- *centri per la ricerca industriale e lo sviluppo tecnologico;*
- *istituti di ricerca di vario genere;*
- *agenzie per la promozione dell'internazionalizzazione delle imprese ed il commercio estero; centri congressuali;*
- *scuole di formazione di livello superiore e corsi universitari distaccati;*
- *caratterizzare Massa quale polo di attrazione culturale e centro di servizi urbani favorendo: la nascita di nuove iniziative in campo ricreativo e culturale; il recupero di strutture ed edifici dismessi o l'individuazione di nuovi contenitori da destinare ad attività culturali e di intrattenimento, oppure a centri espositivi, ecc.;*
- *creare le condizioni per un miglioramento della vivibilità urbana, favorendo sia la riqualificazione e la fruizione dello spazio urbano che lo sviluppo dell'offerta di servizi sociali, in particolare per le fasce deboli della popolazione, valorizzando le opportunità offerte dallo sviluppo dell'economia sociale e del terzo settore e promuovendo in quest'ottica la nascita di nuove attività di tipo imprenditoriale nel campo del commercio, dell'artigianato e, più in generale, dei servizi alla persona.*

*Il PS, in coerenza con il 2° metaobiettivo – punto 6.3.2 – del Documento di PIT e con le direttive e prescrizioni di cui agli artt. 18 e 19 della Disciplina del PIT afferente l'invariante strutturale della “Presenza industriale”, prevede quanto segue:*

- *la realizzazione degli insediamenti di attività produttive manifatturiere e di attività ad esse correlate deve consentire la piena riutilizzabilità delle aree e la riconversione industriale, perseguire il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, l'utilizzazione di energie rinnovabili, con particolare riferimento a quelle originate localmente, la riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione ed il riciclaggio dei materiali;*
- *sono privilegiate le localizzazioni di nuove unità insediative per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica dei processi produttivi;*
- *sono favorite le localizzazioni che presentino un agevole collegamento con centri di ricerca per lo sviluppo e l'innovazione tecnologica e la possibilità di scambio di conoscenze e tecnologie fra le aziende;*
- *in relazione agli insediamenti produttivi è previsto il riordino della viabilità e della sosta con l'inserimento di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci, la razionalizzazione degli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme, allo scopo di fluidificare la maglia viaria principale di servizio agli insediamenti stessi;*
- *devono essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, all'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, alla più efficace e sostenibile gestione dei rifiuti inclusi la riduzione dei medesimi, il recupero e il riciclaggio interno dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata;*
- *nella ZIA deve essere rafforzata la caratterizzazione industriale dell'area, favorendo l'insediamento di attività che garantiscono elevati livelli di occupazione ed evitando la parcellizzazione delle aree e l'insediamento di attività non propriamente industriali o artigianali di adeguate dimensioni;*
- *il RU disciplina le trasformazioni urbanistiche e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto dell'impianto urbanistico originario e delle emergenze architettoniche, ambientali ed infrastrutturali rappresentate in primo luogo dai vecchi complessi industriali sia attivi che dismessi (Dalmine, Pignone, Olivetti, RIV, Bario). In particolare devono essere rispettate le caratteristiche*

# COMUNE DI MASSA

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MASSA - Scheda ACO  
2.01 Lotto 1

## RELAZIONE GENERALE

*architettoniche degli edifici, il particolare connotato paesaggistico dell'insediamento, i muri di recinzione, le sistemazioni a verde, le aree ed i filari alberati;*

- *il PS dispone il superamento del criterio d'insediamento nella ZIA basato sui codici ISTAT, prevedendo il solo divieto per nuovi insediamenti industriali chimici, conciari e della produzione della carta.*

*Il RU disciplina le modalità d'insediamento delle aziende tenendo conto delle prioritarie esigenze di adeguamento tecnologico, di risanamento igienico e di reperimento degli standard urbanistici. In particolare il RU deve:*

- *graduare gli interventi di nuova occupazione di suolo per insediamenti produttivi, procedendo preventivamente alla saturazione delle zone che circondano gli attuali impianti;*
- *condizionare l'attuazione degli interventi alla contestuale rimozione del degrado ambientale, ove presente, delle aree produttive esistenti ed al recupero urbanistico dell'UTOE interessata, attraverso il reperimento di spazi verdi, servizi pubblici ed infrastrutture;*
- *prescrivere le misure idonee a mitigare gli effetti negativi sull'ambiente, sull'uso delle risorse del territorio che verranno utilizzate e le verifiche igienico-sanitarie preventive: inquinamento ambientale ed acustico, rifiuti e smaltimento fanghi;*
- *dotarsi di una specifica analisi di dettaglio inerente alle aree produttive dismesse o suscettibili di dismissione o di allontanamento dagli ambiti centrali, atta a valutare le possibilità d'intervento, le opportunità operative e le priorità per il reimpiego delle stesse a fini produttivi o per il reperimento di nuovi standard.*

### **5.1.2 Disposizioni per l'UTOE n. 2 – Zona Industriale Apuana**

L'art. 123 della disciplina del PS contiene le disposizioni per l'UTOE n. 2 – Zona Industriale Apuana ,che di seguito si riportano integralmente.

L'unità territoriale si identifica con il 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 Tinelli) 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.

Funzione nel contesto urbano:

- la funzione dell'UTOE, in relazione alla città nel suo complesso, è quella di polo produttivo, associata, lungo le principali matrici di collegamento infrastrutturale, alla presenza di importanti servizi.

Correlazione con le altre UTOE:

- l'unità territoriale interagisce con il territorio svolgendo oltre al suo consolidato ruolo di polo produttivo quello marginale di centro di funzioni commerciali e di servizi.

# COMUNE DI MASSA

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MASSA - Scheda ACO  
2.01 Lotto 1

## RELAZIONE GENERALE

Obiettivi – Trasformazioni ammissibili – Indirizzi per il RU:

Il PS stabilisce i seguenti obiettivi, criteri ed indirizzi per il RU in coerenza con il 2° metaobiettivo – punto 6.3.2 – del Documento di PIT e con le direttive e prescrizioni di cui agli artt. 18 e 19 della Disciplina del PIT afferente l’invariante strutturale della “Presenza industriale” ed in aggiunta a quanto previsto all’5.1.1 della presente disciplina:

- 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.
- recupero e riqualificazione degli insediamenti residenziali di Alteta e Tinelli attraverso l’individuazione dei relativi ambiti, la definizione di stabili confini e la promozione di forme perequative di compensazione che risolvano l’incompatibilità delle attività industriali ed artigianali con quelle residenziali; il RU stabilisce le modalità operative ed individua i perimetri delle aree interessate;
- recupero e riqualificazione dell’area di bordo prospiciente la via Aurelia, nel tratto compreso tra via Tinelli e via Catagnina, al fine di superare l’incongruenze delle diverse funzioni presenti. In tale ambito sono consentiti anche interventi di nuova edificazione a fini direzionali e commerciali “no food”, anche di media e grande distribuzione, a condizione che gli stessi siano finalizzati esclusivamente al recupero, completamento e riqualificazione dell’insediamento esistente senza occupazione di lotti liberi ineditati;
- 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;
- allo scopo di potenziare la viabilità di collegamento in zona industriale, anche in previsione della realizzazione del porto turistico, dovrà essere previsto nel RU e negli strumenti di settore l’allargamento di via Dorsale, nel rispetto dei connotati paesaggistici e dei rapporti visivi tra sede stradale, filari alberati (anche con possibilità di riposizionamento in funzione delle necessità produttive) e recinzioni degli insediamenti industriali.

### 5.1.3 Coerenza della Variante con le disposizioni del PS

In definitiva la variante è coerente con le disposizioni del PS sopra richiamate in quanto, in sintesi, riguarda, l’introduzione nell’ambito d’intervento ACO.2.01 della categoria di funzioni “*commerciale all’ingrosso e depositi*” che è espressamente ricompresa nel dimensionamento della funzione “industriale e artigianale”, ed interessa un’area dimessa per la quale necessitano opere di riqualificazione finalizzate al riutilizzo produttivo.

# COMUNE DI MASSA

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MASSA - Scheda ACO  
2.01 Lotto 1

## RELAZIONE GENERALE

### 5.1.4 Dimensionamento dell'UTOE n. 2 in rapporto alle previsioni del PS

Per quanto riguarda il caso specifico nell'UTOE n. 2 il RU approvato nel 2019 prevede un dimensionamento per la funzione produttiva pari a 47924 mq. La Variante attraverso la modifica del tessuto AFU in industriale/artigianale comporta un incremento per tale funzione pari a circa 1680 mq per un totale di 49604 mq, largamente inferiore a quello ammesso dal PS per il primo RU.

Nella tabella che segue si riporta il riepilogo delle quantità complessive per ciascuna categoria di funzioni previste nel RU in rapporto alle previsioni del PS.

DIMENSIONAMENTO UTOE 2	PS	40% PS	RU vigente	Variante
	Mq	Mq	Mq	
Residenziale	4029	1612	1100	=
Commerciale - Direzionale	40000	16000	17643	=
Turistico- Ricettiva	0	0	0	=
Produttivo	715.650	286.260	47.924	=

### 5.2 Coerenza con il Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico regionale

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR), approvato con DCR n. 37 del 27/3/2015, si configura come l'atto di governo di territorio gerarchicamente posto al vertice del sistema di pianificazione territoriale in Toscana, al quale devono conformarsi i vari livelli di pianificazione provinciale e comunale.

L'art. 20 della disciplina del PIT/PPR dispone che tutti gli atti di governo del territorio da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del PIT/PPR, devono conformarsi alla disciplina statutaria del Piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art. 145 del Codice del Beni Culturali e del Paesaggio.

Il Comune di Massa ha approvato con DCC n. 117 del 20/07/2021 il "Regolamento Urbanistico, modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT/PPR al fine di esplicitare i criteri e le modalità di recepimento di obiettivi, indirizzi e prescrizioni dettati dallo stesso PIT/PPR"; tale documento costituisce un'integrazione al documento per la verifica di conformità del RU al PIT/PPR allegato alla deliberazione del Consiglio comunale n. 142 del 30/7/2019.

Il Documento di cui trattasi da atto della conformità del RU al PIT/PPR nella sua interezza ed effettua verifiche puntuali che hanno ad oggetto gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni contenute negli elaborati del PIT/PPR che incidono su alcuni casi specifici nessuno dei quali di interesse della variante in oggetto. In particolare sono stati considerati:

- la Scheda dell'Ambito 2 Versilia e Costa Apuana;
- l'Allegato - Disciplina dei Beni Paesaggistici ai sensi degli Artt. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico: DM 21/10/1968 GU 287 del 1968 - Zona litoranea nei comuni di Massa e Montignoso;
- l'Allegato 8B - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutela per legge: Art. 12 - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2011, n. 227.

La variante al Regolamento Urbanistico di cui trattasi, per dimensione, localizzazione e contenuti, non incide sul PIT/PPR. A dimostrazione di tale affermazione si riportano i principali temi con a lato un breve commento:

<b>Invarianti strutturali PIT/PPR</b>		
---------------------------------------	--	--

# COMUNE DI MASSA

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MASSA - Scheda ACO  
2.01 Lotto 1

## RELAZIONE GENERALE

<b>Invariante I:</b> i caratteri idro-geomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici	Non pertinente	
<b>Invariante II:</b> i caratteri ecosistemici dei paesaggi - sistema collinare di valore paesistico e agricolo - sistema fluviale e reticolo idrografico dei canali - sistema litoraneo/costiero	Non pertinente	
<b>Invariante III:</b> il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali. Disposizioni per i centri e i nuclei storici	Non pertinente	
<b>Invariante IV:</b> i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali	Non pertinente	
<b>Obiettivi di salvaguardia PIT/PPR</b>		
<b>Obiettivo 1.</b> Salvaguardare le Alpi Apuane in quanto paesaggio assolutamente unico e non riproducibile qualificato da valori naturalistici di alto pregio e dal paesaggio antropico del marmo	Non pertinente	
<b>Obiettivo 2.</b> Salvaguardare il paesaggio della montagna, contrastare i processi di abbandono delle valli interne e recuperare il patrimonio insediativo e agrosilvopastorale della montagna e della collina	Non pertinente	
<b>Obiettivo 3.</b> Recuperare e valorizzare le relazioni territoriali storiche fra montagna, collina, pianura e fascia costiera	Non pertinente	
<b>Obiettivo 4.</b> Riqualficare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali	Invariante	Questo obiettivo è perseguibile sia con la funzione industriale, sia con quella del commercio all'ingrosso. Generalmente gli insediamenti commerciali danno maggiori garanzie di qualità architettonica e migliore inserimento nel paesaggio rispetto all'industria.

### 5.3 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 essenziale 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.

# COMUNE DI MASSA

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MASSA - Scheda ACO  
2.01 Lotto 1

## RELAZIONE GENERALE

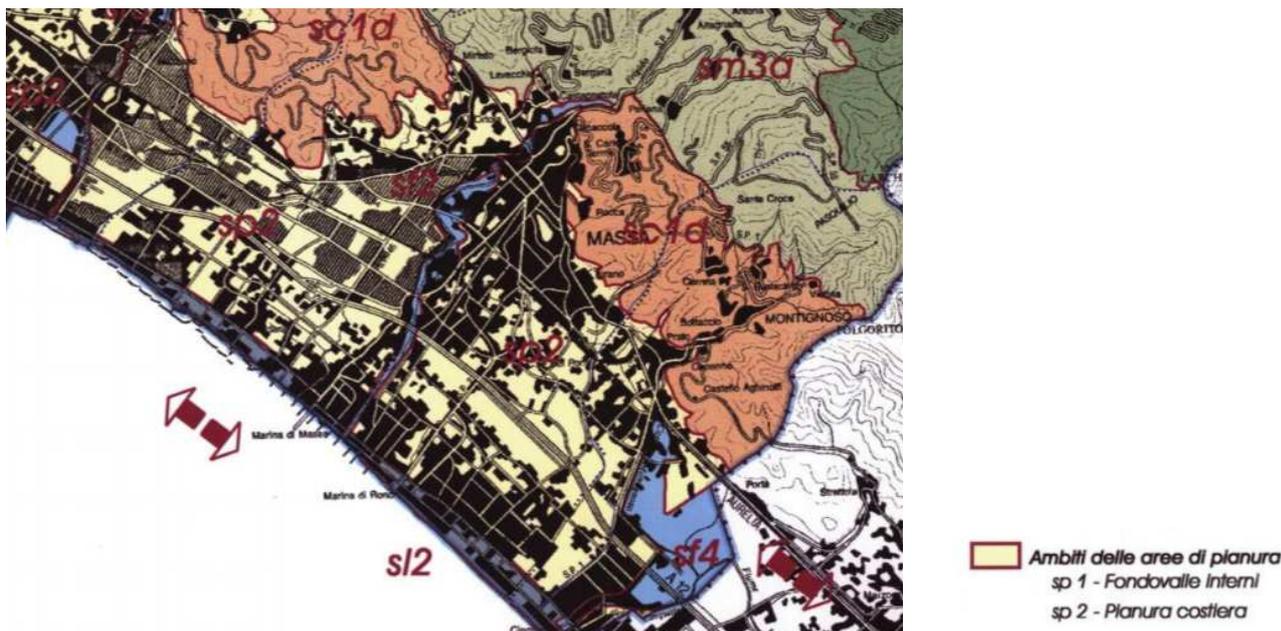


Figura 9- PTC Progetto sistemi territoriali e ambiti di paesaggio

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. La Variante da un lato prevede una proposta di rigenerazione dell'area a fini produttivi, 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 gli 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;

# COMUNE DI MASSA

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MASSA - Scheda ACO  
2.01 Lotto 1

## RELAZIONE GENERALE

- *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 e 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 le 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.*

La Variante urbanistica di cui trattasi non incide o interferisce con il quadro programmatico e progettuale del PTC provinciale.

## 5.4 Piani settoriali

### 5.4.1 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 della variante con le previsioni del PAER.

In linea generale l'industria ha un'incidenza sul consumo energetico locale maggiore rispetto al commercio all'ingrosso.

### 5.4.2 Piano Regionale Integrato Infrastrutture e Mobilità (PRIIM)

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

# COMUNE DI MASSA

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MASSA - Scheda ACO  
2.01 Lotto 1

## RELAZIONE GENERALE

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.

La variante 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.

### 5.4.3 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.
- Bonifiche. Il Piano indica gli strumenti e le linee di intervento per proseguire l'importante azione di restituzione agli usi legittimi delle aree contaminate avviata dalla Regione già a partire dagli anni '90.

La variante in esame risulta coerente con le previsioni di Piano tenuto conto in particolare che:

- i rifiuti prodotti dall'attività, costituiti essenzialmente da imballaggi, risultano in pratica totalmente riciclabili;
- consente il recupero produttivo di un'area già facente parte di un SIN, per la quale sono state completate le procedure di bonifica.

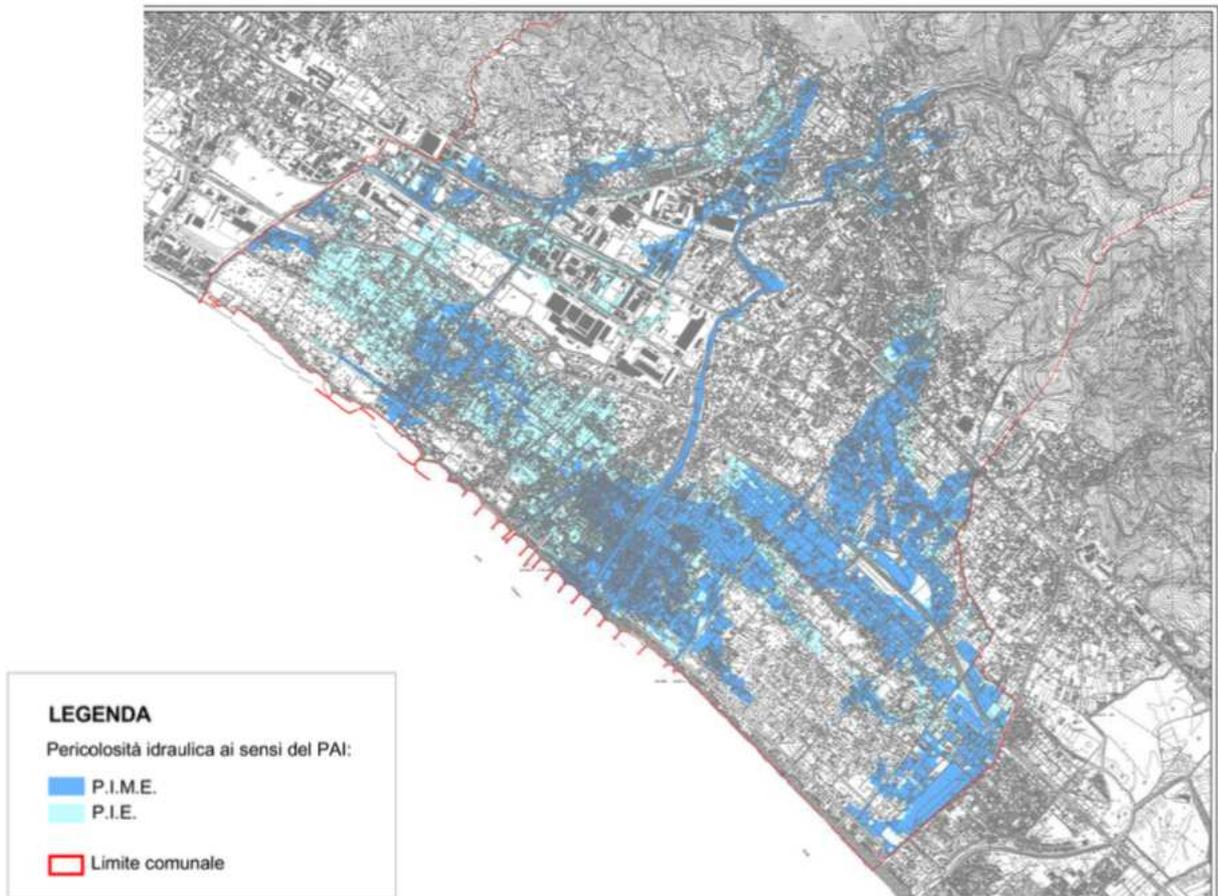
# COMUNE DI MASSA

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MASSA - Scheda ACO  
2.01 Lotto 1

## RELAZIONE GENERALE

### 5.4.4 Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI)

La figura che segue riporta la pericolosità idraulica ai sensi del PAI.



*Figura 10- PAI Carta della pericolosità idraulica*

Come si può osservare, l'area non ricade nelle aree a pericolosità idraulica elevata (PIE) o pericolosità idraulica molto elevata (PIME).

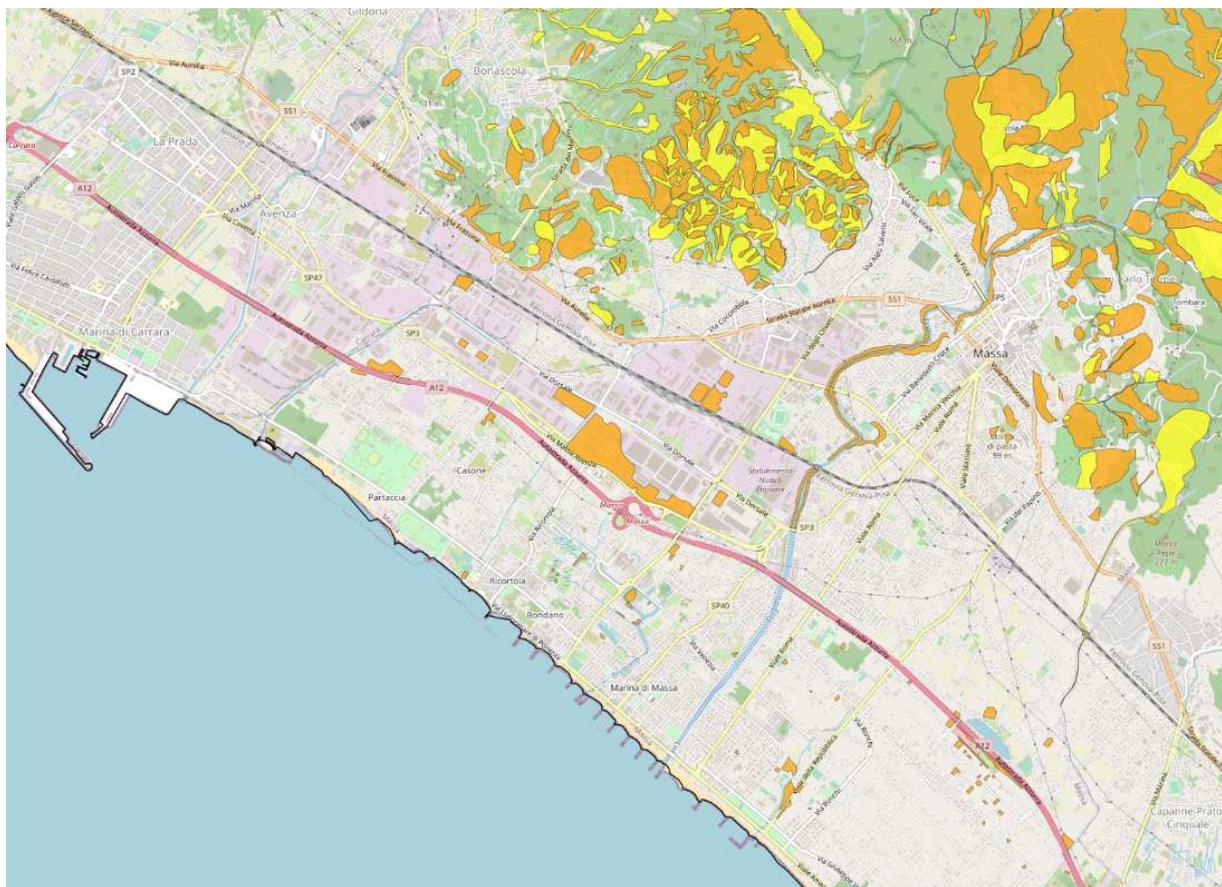
Si evidenzia, peraltro, che, in applicazione della cosiddetta "Direttiva Alluvioni", negli ex bacini regionali toscani la parte del PAI relativa alla pericolosità idraulica è stata abrogata e sostituita integralmente dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (si veda il successivo punto 5.4.6). Il PAI si applica esclusivamente per la parte relativa alla pericolosità da frana e da dissesti di natura geomorfologica.

Secondo tale tematismo, l'area risulterebbe perimetrata come area a pericolosità geomorfologica elevata, come riportato dalla figura che segue tratta dalla cartografia del Progetto di Piano – PAI "dissesti geomorfologici" adottato recentemente con delibera della Conferenza Istituzionale Permanente n.20 del 20 dicembre 2019.

# COMUNE DI MASSA

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MASSA - Scheda ACO  
2.01 Lotto 1

## RELAZIONE GENERALE



*Figura 11- PAI Carta dei dissesti*

Per tali aree, nel caso specifico costituite da storiche discariche di inerti (marmettola), sono da adottare le regole previste all'art. 152 delle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

### **5.4.5 Piano stralcio della risorsa idrica del bacino Toscana Nord**

Vedi il successivo punto 5.4.6.

### **5.4.6 Piano di gestione del rischio alluvioni del Distretto dell'Appennino settentrionale (PGR),**

Il Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGR) è previsto dalla direttiva comunitaria 2007/60/CE (cd. 'Direttiva Alluvioni') e mira a costruire un quadro omogeneo a livello distrettuale per la valutazione e la gestione dei rischi da fenomeni alluvionali, al fine di ridurre le conseguenze negative nei confronti della salute umana, dell'ambiente, del patrimonio culturale e delle attività economiche.

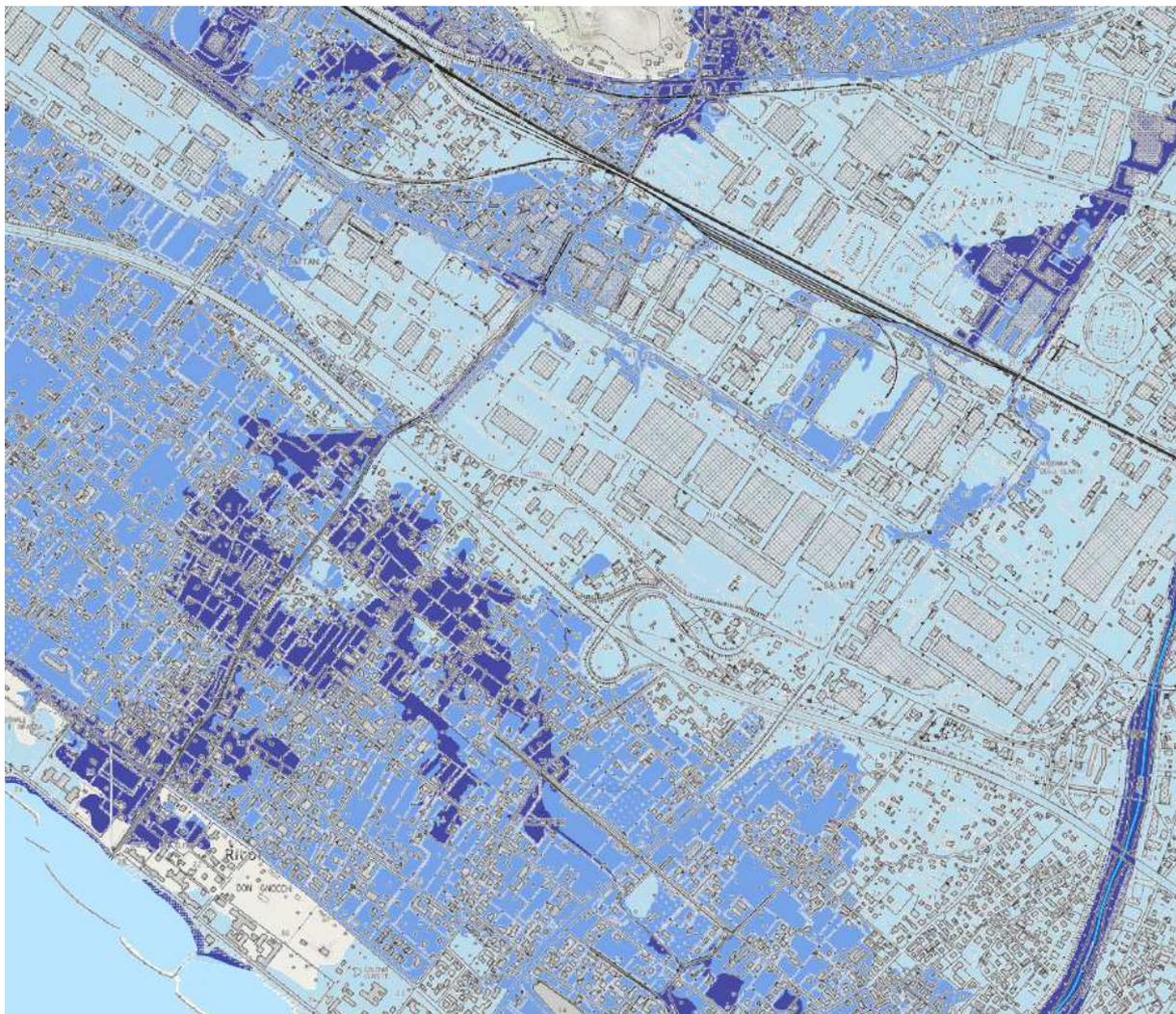
Nell'ordinamento italiano la direttiva è stata recepita con il d.lgs. n. 49/2010 che ha individuato nelle Autorità di bacino distrettuali i soggetti competenti per gli adempimenti legati alla direttiva stessa e nelle regioni – in coordinamento tra loro e col Dipartimento Nazionale della Protezione Civile – 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.

# COMUNE DI MASSA

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MASSA - Scheda ACO  
2.01 Lotto 1

## RELAZIONE GENERALE



*Figura 12- Carta Rischio alluvioni*

Come si può osservare, l'area di intervento ricade nella fascia di pericolosità inferiore P1.

### **5.4.7 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.

Tale Piano è lo strumento che definisce, a fronte di una ricognizione dello stato di fatto:

- 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.

La variante proposta, per la sua natura puntiforme, risulta irrilevante rispetto alle previsioni del Piano. Vale la pena di evidenziare che l'attività di commercio all'ingrosso risulta meno idro esigente rispetto alle attività industriali previste nell'area.

## COMUNE DI MASSA

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MASSA - Scheda ACO  
2.01 Lotto 1

### RELAZIONE GENERALE

#### 5.4.8 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 alla variante proposta:

- favorire l’aumento delle superfici di infiltrazione dell’acqua piovana, che rappresenta la sola fonte di ricarica della falda;
- completare le attività di bonifica dei siti industriali dismessi.

A proposito degli obiettivi generali del Piano, si segnala altresì che la variante in esame risulta coerente con gli obiettivi di cui sopra in quanto riduce il consumo idrico complessivo.

#### 5.4.9 Piano di Classificazione Acustica

Il Piano di Classificazione Acustica del Comune di Massa è stato approvato con DCC del 03/02/2009.

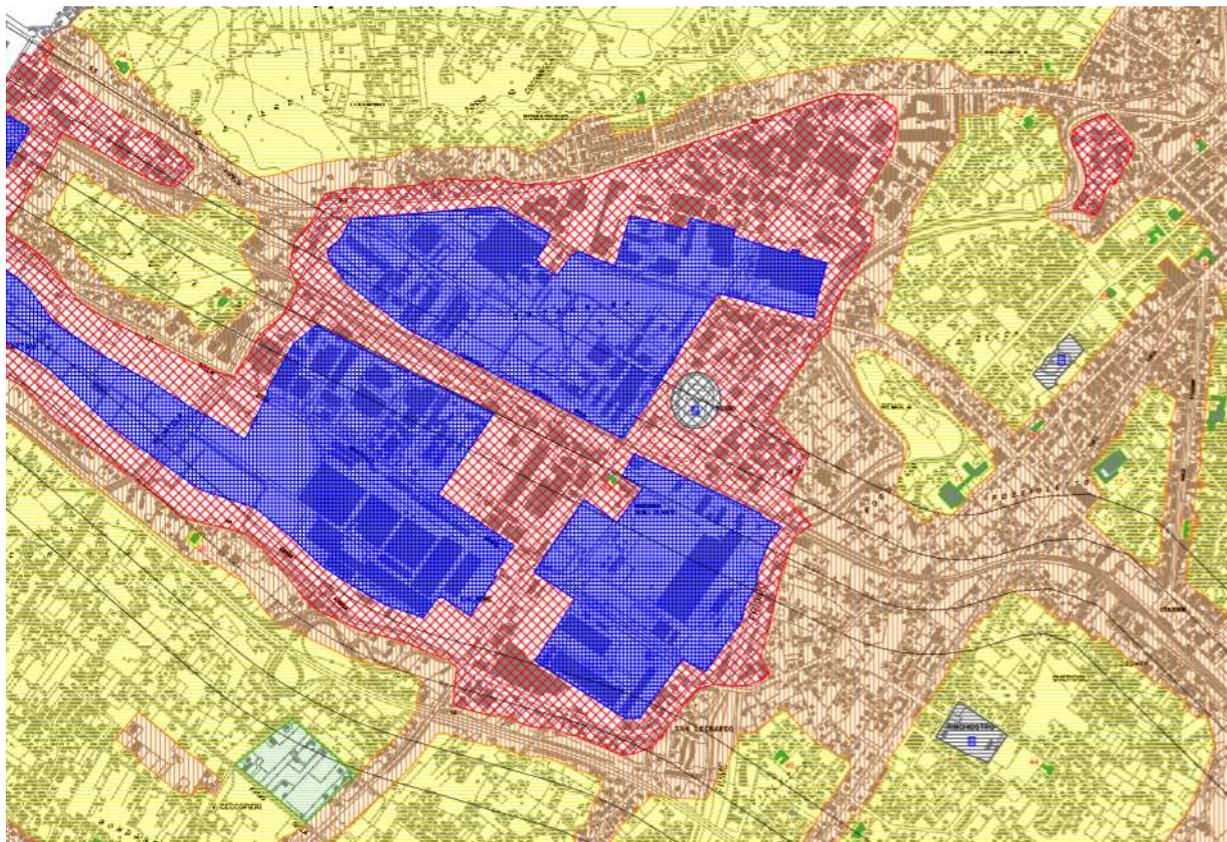
L’area oggetto di variante ricade in Classe V.

La variante non richiede modifica alla classificazione acustica comunale.

# COMUNE DI MASSA

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MASSA - Scheda ACO  
2.01 Lotto 1

## RELAZIONE GENERALE



COLORAZIONE CLASSI E VALORI LIMITE Leq In dB(A)					
COLORE	CLASSE	ASSOLUTI DI IMMISSIONE		ASSOLUTI DI EMISSIONE	
		DIURNO 6:00-22:00	NOTTURNO 22:00-6:00	DIURNO 6:00-22:00	NOTTURNO 22:00-6:00
	<b>CLASSE I</b>	<b>50</b>	<b>40</b>	<b>45</b>	<b>35</b>
	<b>CLASSE II</b>	<b>55</b>	<b>45</b>	<b>50</b>	<b>40</b>
	<b>CLASSE III</b>	<b>60</b>	<b>50</b>	<b>55</b>	<b>45</b>
	<b>CLASSE IV</b>	<b>65</b>	<b>55</b>	<b>60</b>	<b>50</b>
	<b>CLASSE V</b>	<b>70</b>	<b>60</b>	<b>65</b>	<b>55</b>
	<b>CLASSE VI</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>65</b>	<b>65</b>

Figura 16- Classificazione acustica comunale

## COMUNE DI MASSA

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MASSA - Scheda ACO  
2.01 Lotto 1

### RELAZIONE GENERALE

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

Per quanto illustrato ed espresso nella Relazione generale e negli altri elaborati costituenti la Variante al RU in oggetto, il sottoscritto progettista certifica che la stessa risponde ai profili di coerenza di cui all'art. 18 della LR n. 65/2014.

In particolare, per quanto attinente agli obiettivi e agli effetti della Variante, detta rispondenza è esplicitata ed illustrata nei seguenti termini:

coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione sovraordinata, riportata al capitolo 5 della Relazione generale, in particolare ai paragrafi dal 5.2, 5.3 e 5.4;

coerenza interna con il Piano strutturale, 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.

Massa, 19 aprile 2022

Firma digitale

Arch. Pier Giorgio Castellari

# COMUNE DI MASSA

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MASSA - Scheda ACO  
2.01 Lotto 1

## RELAZIONE GENERALE

### **7 TAVOLE ALLEGATE**

1. Inquadramento territoriale
2. Ortofoto
3. Uso del suolo
4. Tessuti insediativi
5. Reti tecnologiche 1: Fognature - Acquedotto
6. Reti tecnologiche 2: Gas metano - Energia elettrica
7. Zonizzazione acustica
8. Vincoli sovraordinati
9. Pericolosità idrogeologica
10. Stralcio RU: tav. QP1
11. Stralcio RU: tav. QP2
12. Planivolumetrico di progetto