



COMUNE DI MASSA

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Unità Operativa Pianificazione Territoriale

**PARZIALE VARIANTE AL VIGENTE P.R.G. DEL C.Z.I.A. FINALIZZATA AL
SUPERAMENTO DEL PUNTUALE RIFERIMENTO AI CODICI DI ATTIVITA'**

RELAZIONE GENERALE

Dirigente del Settore Urbanistica

arch. Venicio Ticciati

Responsabile del Procedimento

arch. Silvano Vita

Collaboratore del responsabile del procedimento

arch. Lorenzo Tonarelli

Premessa La Zona Industriale Apuana risulta negli ultimi anni interessata da vari fattori di criticità originariamente scaturiti dalla dismissione della grande impresa e dal conseguente processo di reindustrializzazione il cui percorso è sostanzialmente rallentato a causa di una scarsità d'investimenti nella ricerca, per difficoltà delle imprese a sostenere le sfide di un mercato sempre più competitivo, per problematiche legate all'inserimento in area SIN e SIR di tutta l'ambito territoriale della ZIA e soprattutto per difficoltà occupazionali correlate ad una più vasta crisi economica.

Tali criticità devono pertanto essere affrontate attraverso costanti azioni di indirizzo e di coinvolgimento delle associazioni industriali ed artigianali tese alla promozione dello sviluppo imprenditoriale sia per le nuove imprese che di quelle esistenti; la variante si inserisce in questo filone di iniziative.

1-II Piano strutturale

Il Comune di Massa è dotato di Piano Strutturale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 9/12/2010. La deliberazione di approvazione è stata pubblicata sul BURT n. del 6 del 09.02.2011. A seguito dell'approvazione sia la Provincia di Massa-Carrara che la Regione Toscana hanno adito la conferenza paritetica interistituzionale, ai sensi dell'articolo 25 della legge regionale n. 1/2005, per possibili profili di contrasto del Piano strutturale con il Piano territoriale di coordinamento provinciale e con il Piano d'indirizzo territoriale regionale.

La conferenza paritetica, svoltasi in due sedute - 28 luglio e 4 agosto 2011 - si è chiusa con una presa atto dei contenuti della deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 3/8/2011, che individua una serie di interventi da effettuarsi sul Piano tesi a superare i possibili motivi di contrasto tra gli strumenti della pianificazione territoriale.

Conseguentemente il Consiglio comunale:

- con deliberazione n. 42 del 31/7/2012, ha preso atto ed approvato le integrazioni e le modifiche introdotte agli elaborati del Piano strutturale che non necessitano di ripubblicazione, in quanto non alterano i contenuti degli stessi e non incidono su diritti di terzi;
- con deliberazione n. 43 del 1/8/2012, ha proceduto alla ripubblicazione di quelle parti e di quei contenuti del Piano strutturale che necessitano di dovute forme pubblicistiche con conseguente apertura dei termini per la presentazione di eventuali osservazioni.

Gli avvisi di presa d'atto e ripubblicazione sono stati pubblicati sul BURT n. 34 del 22.08.2012 e per quanto concerne la deliberazione di C.C. n. 43 del 01.08.2012 nell'avviso si dà atto della decorrenza dei termini di 60 giorni per la presentazione delle osservazioni.

A seguito delle osservazioni pervenute il Consiglio Comunale con deliberazione n.73 del 17.12.2013, ha controdedotto alle stesse concludendo definitivamente il procedimento di adeguamento alle risultanze della Conferenza paritetica.

In riferimento alla deliberazione sopra citata, si evidenzia come uno degli elementi di ulteriore affinamento alla Disciplina di PS, trovi riferimento nell'art. 150 "Misure di salvaguardia del Piano Strutturale", dove, relativamente alle varianti anticipatrici del Regolamento Urbanistico, la Disciplina precisa testualmente che:

“Restano escluse dalla presente normativa di salvaguardia le seguenti varianti (ed i relativi interventi) in quanto da considerarsi anticipatrici del RU:

- *le varianti necessarie per la realizzazione di opere pubbliche o di interventi di utilità generale o di interesse generale e diffuso. Tra queste, anche la variante finalizzata al recupero delle strutture ospedaliere e sanitarie dismesse, che definirà anche le potenziali quantità massime ammissibili per ciascuna funzione, in quanto strutture complesse che svolgono un ruolo strategico nella realtà locale. Il Consiglio comunale, con specifica decisione, valuterà la sussistenza dei presupposti di utilità generale o di interesse generale diffuso;.....”*

2-Lo strumento urbanistico comunale vigente

Il Comune di Massa è dotato di un Piano Regolatore del Consorzio Zona Industriale Apuana approvato con deliberazione della GRT n. 821 del 6/2/1980 e successiva variante approvata con deliberazione della GRT n. 3464 del 19/4/1995.

Relativamente all'area compresa tra via Dorsale e via Massa-Avenza, l'Amministrazione comunale ha approvato specifici piani di lottizzazione convenzionata e precisamente:

-PLC area ex Dalmine approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 06.09.1995, successivamente variato con deliberazioni n.44 del 01.09.2000 e ulteriormente variato con deliberazione n.6 del 29.01.2002 a seguito dell'esigenza prospettata dalla Provincia di modificare la rotatoria prevista dal PRG nell'incrocio fra via Martiri di Cefalonia e via Massa Avenza.

-PLC area ex Resine approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.6 del 29.01.2002.

-PLC ex Azoto approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 29.10 2003.

Lo strumento urbanistico generale, per quanto concerne l'ambito territoriale della presente variante, è stato variato nel suo assetto normativo solo ed esclusivamente per quanto concerne le aree Ex Dalmine ed ex Azoto, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 69 del 26.11.2007. Con lo stesso atto venivano variate anche le norme dei due piani di lottizzazione. La variante consisteva nell'inserimento nei due PLC dei codici per attività manifatturiere di gruppo B e C con specifico riferimento ai relativi codici ISTAT.

3-Contenuti e obiettivi della variante

La variante generale del Piano Regolatore della Zona Industriale Apuana approvata con deliberazione di GRT n.3464 del 19.04.1995, prende atto di questa nuova situazione e ridisegna i comparti industriali escludendo che negli stessi si possa esercitare l'attività chimica ed organizzando i nuovi comparti produttivi in maniera selettiva in ragione di specifiche lavorazioni.

Sulla base di queste scelte nascono i seguenti comparti:

- solo per attività manifatturiera meccanica (area ex Dalmine);
- solo per lavorazioni lapidee (area ex Resine);
- solo per attività manifatturiere (area ex Azoto).

Questa distinzione rigida viene in parte superata dalla variante al PRG del CZIA e ai PLC delle aree ex Dalmine, ed ex Azoto che è stata approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 69/2007.

Permangono invece immutati i riferimenti ai codici di quella parte del PRG della ZIA a monte di via Dorsale il cui assetto normativo, relativamente alle attività manifatturiere in genere, riporta le obsolete definizioni dei codici ISTAT risalenti al 1971.

Queste destinazioni rigide e selettive rispondevano ad una logica industriale in quel momento connotata dall'abbondanza delle richieste di insediamento con una economia in costante espansione che la recente crisi ha completamente destrutturato per cui risulta necessario promuovere iniziative e possibilità di insediamento attraverso una norma che sia dotata di un adeguato grado di flessibilità e che consenta di fornire un immediata risposta alle esigenze del mercato in attesa di una più vasta analisi e valutazione da affrontare in sede di Regolamento urbanistico.

Occorre rilevare che la variante, di carattere puramente normativo, per opportunità di ordine progettuale in considerazione dell'imminente adozione del RU, viene circoscritta solo all'ambito operativo delle "Zone per industrie manifatturiere in genere" che, in via quasi esclusiva, costituiscono la prevalente destinazione d'uso della zona industriale, mentre residuali e marginali rispetto al contesto sono tutte le altre aree che verranno valutate e progettualmente riorganizzate e disciplinate dal Regolamento Urbanistico e per le quali viene mantenuta la vigente disciplina normativa. La variante quindi costituisce anticipazione del RU per le zone manifatturiere demandando al RU il completamento del procedimento di ripianificazione di tutta la Z.I.A., anche attraverso la radicale semplificazione della zonizzazione produttiva. Con questo criterio, l'elenco delle attività ammesse nel manifatturiero costituirà la traccia portante per la definizione delle attività che potranno insediarsi nel territorio della Z.I.A.

Si ritiene opportuno precisare che l'assetto normativo del PRG del CZIA, relativamente alle aree a monte di via Dorsale, fa riferimento ai codici ISTAT 1971 mentre per le aree della ZIA comprese tra via Dorsale e via Massa-Avenza, l'assetto normativo della variante, approvata con deliberazione di Giunta Regionale n.3464/95, fa invece riferimento ai codici ISTAT del 1981.

La variante normativa assume inoltre la finalità di un miglioramento complessivo in termini di sostenibilità ambientale in quanto consente di escludere quelle attività che gravano pesantemente sulle risorse suolo, aria, acqua ecc. o che non sono pertinenti al contesto produttivo in sintonia con il Piano Strutturale che, relativamente al Sistema funzionale produttivo, assume quale obiettivo *"...il superamento del criterio di insediamento nella ZIA basato sui codici ISTAT, prevedendo il solo divieto per nuovi insediamenti industriali chimici, conciari e della produzione della carta."*

Relativamente ai contenuti la variante, nel confermare definitivamente il superamento, per quanto concerne le industrie manifatturiere, di un riferimento a puntuali codici di attività (ISTAT-ATECO) risulta migliorativa in termini di sostenibilità ambientale in quanto circoscrive, escludendole, quelle attività che gravano pesantemente sulle risorse suolo, aria, acqua ecc. o che non sono pertinenti al contesto produttivo dotando contestualmente lo strumento urbanistico di un maggiore grado di flessibilità.

In sostanza le attività il cui esercizio viene escluso nelle "Zone per industrie manifatturiere" sono le seguenti:

- preparazione e concia del cuoio e pelle; preparazione e tintura di pellicce
- fabbricazione di pasta carta
- fabbricazione di carta e cartone
- fabbricazione di carta e cartone ondulato e di imballaggi di carta e cartone (esclusi quelli in carta pressata)
- fabbricazione di prodotti igienico-sanitari e per uso domestico in carta e ovatta di cellulosa
- fabbricazione di pece e coke di pece

- fabbricazione di altri prodotti di cokeria
- raffinerie di petrolio
- miscelazione di gas petroliferi liquefatti (GPL) e loro imbottigliamento
- fabbricazione di coloranti e pigmenti
- fabbricazione di uranio e torio arricchito
- fabbricazione di altri prodotti chimici di base inorganici
- fabbricazione di altri prodotti chimici di base organici nca
- fabbricazione di fertilizzanti e composti azotati (esclusa la fabbricazione di compost)
- fabbricazione di materie plastiche in forme primarie
- fabbricazione di gomma sintetica in forme primarie
- fabbricazione di agrofarmaci e di altri prodotti chimici per l'agricoltura (esclusi i concimi)
- fabbricazione di pitture, vernici e smalti, inchiostri da stampa e adesivi sintetici (mastici)
- fabbricazione di articoli esplosivi
- fabbricazione di colle
- fabbricazione di prodotti chimici per uso fotografico
- trattamento chimico degli acidi grassi
- fabbricazione di prodotti chimici impiegati per ufficio e per il consumo non industriale
- fabbricazione di prodotti elettrochimici (esclusa produzione di cloro, soda e potassa) ed elettrotermici
- fabbricazione di altri prodotti chimici nca
- fabbricazione di armi e munizioni
- fabbricazione di mine

La variante persegue dunque la finalità di aumentare la flessibilità di insediamento adattandosi alle esigenze di un mercato in continua evoluzione e nello specifico propone il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- il miglioramento delle condizioni di sostenibilità ambientale attraverso l'individuazione e l'eliminazione delle attività incompatibili con il territorio.
- il superamento delle condizioni di inutilizzo delle aree e di degrado urbanistico ed edilizio.
- l'incremento delle possibilità insediative attraverso una maggiore flessibilità dell'offerta.
- le condizioni di ulteriore sviluppo economico e la creazione di nuovi posti di lavoro.

Occorre ribadire che la variante non cambia in alcun modo le destinazioni d'uso delle aree e non modifica gli indici di edificabilità delle stesse e quindi non prevede incremento di carico urbanistico rispetto alle attuali previsioni di Piano Regolatore.

Attraverso la variante si procede inoltre ad adeguare contestualmente anche le norme dei Piani di lottizzazione convenzionata relativi all'area ex Dalmine ed ex Azoto in quanto strumenti attuativi della previsione di "Zone per industrie manifatturiere" attribuita dallo strumento generale..

In questo senso si uniformano altresì i parametri urbanistici delle NTA del PRG della Z.I.A. relativamente alla dotazione dei parcheggi e si introduce nella norma generale una norma volta alla disciplina delle attività esistenti che, purché legittime, sono incompatibili con la destinazione di zona. Tale norma, introdotta, sia nel PRG della Z.I.A. che nei due Piani di lottizzazione, recita:

“Le attività produttive esistenti sul territorio oggetto del presente Piano, che siano in contrasto con la destinazione di zona prevista, purché legittime, possono rimanere in sito nel rispetto delle normative vigenti di carattere ambientale, igienico-sanitario e di sicurezza sui luoghi di lavoro. Dette attività, alle stesse condizioni e nel rispetto dei parametri urbanistici previsti per il lotto interessato, per necessità di lavorazione o di adeguamento delle strutture edilizie, possono essere oggetto di interventi edilizi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia, con incrementi una tantum di superficie coperta non superiori al 10% dell'esistente.”