

**Osservazione all' Adozione Variante n. 6 al R.U. per l'introduzione della funzione di commercio all'ingrosso nell'ambito d'intervento ACO.2.01 - Ex Dalmine lotto n°1, atto CC n. 136 del 13 novembre 2023.**

Come evidenziato negli obiettivi operativi del **PIANO STRUTTURALE** vigente del Comune di Massa si conferma la specifica identità della Zona Industriale Apuana, favorendo l'insediamento di attività che garantiscano elevati livelli occupazionali, l'attivazione di filiere caratterizzate dall'impiego di tecnologie innovative ed in grado di attivare un indotto locale in grado di operare anche autonomamente (DISCIPLINA DI PIANO Art. 10 Gli obiettivi operativi del Piano Strutturale).

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", il Piano Strutturale individua quali obiettivi generali del Sottosistema (DISCIPLINA DI PIANO Art. 85. Obiettivi, criteri e prestazioni per il Sistema funzionale produttivo):

- 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;
- **nella Z.I.A. 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.**



Sempre 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'Art. 85 , il Piano Strutturale stabilisce gli Obiettivi – Trasformazioni ammissibili – Indirizzi per il Regolamento Urbanistico riguardo alla **Z.I.A.** (DISCIPLINA DI PIANO Art. 123. UTOE n. 2 – Zona Industriale Apuana. Obiettivi – Trasformazioni ammissibili – Indirizzi per il RU):

- individuazione di soluzioni progettuali e normative di massima flessibilità che consentano il **potenziamento dell'industria manifatturiera**, con particolare riferimento alle imprese di media e grande dimensione e del terziario connesso e che garantiscano adeguata e sollecita risposta alle esigenze di mercato.

La conferma della necessità del potenziamento dell'industria manifatturiera è ribadita anche nella Relazione Generale del Piano Strutturale ove si ribadisce che gli indirizzi dell'Amministrazione prevedono l'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. Al fine del raggiungimento di tale primario obiettivo, il dimensionamento che il PS assume per queste funzioni è quello della conferma dell'attuale residuo del vigente PRGC, ad eccezione di quello relativo alle aree di trasformazione urbanistica incluse nel PIUSS e nel PII e all'area di bordo prospiciente la via Aurelia, nel tratto compreso tra via Tinelli e via Catagnina, dove sono presenti funzioni eterogenee che hanno fatto perdere l'originale connotato di omogeneità produttiva e comportano inevitabilmente l'esigenza di operazioni di recupero e riqualificazione (RELAZIONE GENERALE 6.6 I criteri per il dimensionamento del PS -2.Funzione industriale-artigianale).



Il **REGOLAMENTO URBANISTICO** coerentemente con gli Obiettivi – Trasformazioni ammissibili – Indirizzi del PS sopra esposti redige la Disciplina per gli Interventi nel Sistema Produttivo Della Z.I.A. differenziandola appunto da quella per gli altri tessuti industriali/artigianali presenti sul territorio comunale (NORME TECNICHE di ATTUAZIONE -CAPO 3. Disciplina per gli Interventi nel Sistema Produttivo Della Z.I.A. - SEZIONE I - Generalità Art. 46. Criteri generali, finalità e funzioni ammesse).

1. Il RU persegue il rafforzamento delle attività industriali in ambito ZIA, favorendo interventi di potenziamento e recupero dell'esistente **nonché l'insediamento di nuove attività, per le funzioni indicate ai successivi commi 2 e 3,** che comportino, incremento dei livelli occupazionali, rinnovamento tecnologico, della qualità edilizia e della sostenibilità energetica ed ambientale delle strutture e degli impianti connesse all'aumento della sicurezza degli ambienti di lavoro.

2. Negli edifici e nelle aree appartenenti al Sistema produttivo della ZIA, in coerenza col PS, sono ammesse tutte le attività e gli insediamenti produttivi riconducibili alla funzione industriale/artigianale (e connesse attività terziarie, direzionali e di servizio) come definite nell'Art. 5, lettera b) della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, con il superamento del criterio d'insediamento basato sui codici ISTAT, fermo restando il solo divieto per nuovi insediamenti industriali chimici, conciari e della produzione della carta. Sono, altresì, escluse dall'area della ZIA le attività di deposito dei materiali lapidei, non direttamente collegate alla lavorazione.

3. Sono inoltre ammessi:

- - centri per la ricerca industriale e lo sviluppo tecnologico;
- - attività di demolizione, recupero di materiali, gestione dei rifiuti;
- - istituti di ricerca di vario genere;
- - agenzie per la promozione dell'internazionalizzazione delle imprese ed il commercio estero;
- - centri congressuali.



Quindi all'interno della **Zona Industriale Apuana non è ammesso** l'inserimento di una funzione Commerciale all'ingrosso e depositi di cui **all'Art.5 lettera f)** della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni:

- f.1. Commerciale all'ingrosso come definito dalla LR n. 28/2005 e successive modificazioni ed integrazioni;
- f.2. Magazzini e depositi per lo smistamento delle merci, rimessaggio, stoccaggio, ricoveri all'aperto e/o al coperto di merci e/o mezzi e/o veicoli diversi da quelli ad uso familiare privato comprensivi di attività di guardiania, riparazione, manutenzione e lavaggio.

In particolare il lotto in questione è normato ai sensi dell'Art.47 del Regolamento Urbanistico ( Art. 47. Piani di Lottizzazione Convenzionata vigenti ) dalla disciplina prevista dall'Ambito di Completamento ACO.2.01 ex Dalmine.

La Scheda ACO.2.01 ex Dalmine recita:

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 conciari e della produzione della carta.

Pertanto la possibilità di insediare la funzione commerciale all'ingrosso, sempre compatibile con le attività industriali e artigianali come specificato all'art. 6 della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni e come aggiunta alla voce industriale e artigianale nelle tabelle del dimensionamento delle UTOE (vedi allegato A della Disciplina di Piano), **è da escludersi all'interno dell'ACO. 2.01**, sia per le norme del Regolamento Edilizio sia per le disposizioni del Piano Strutturale.



L'insediamento di tale funzione appare possibile solo in altre aree dei tessuti industriali/artigianali al di fuori dell'ACO. 2.01, della Z.I.A. e dell' UTOE 2.

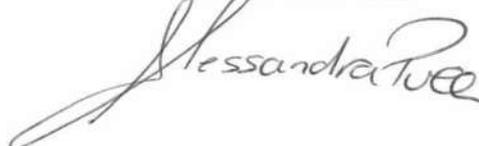
L'inserimento di una funzione commerciale all'ingrosso all'interno dell'ACO. 2.01, anche se limitata ad un solo lotto, mediante l'approvazione di una Variante semplificata al RU risulta dunque una forzatura **in contrasto con gli strumenti Sovraordinati**.

*PROMETEC Srl ritiene questa variante lesiva dei propri interessi in quanto, in caso di approvazione, si ridurrebbe l'agibilità delle proprie attività trentennali, per incremento del traffico, già oggi congestionato, ed alla ormai cronica carenza di parcheggi che verrà ulteriormente peggiorata dall'avvio imminente delle attività di Azimut-Benetti nel lotto N°2.*

**Pertanto si ritiene che la variante semplificata non sia ammissibile e si chiede:**

- ai fini della modifica della scheda del RU riguardante l'ACO. 2.01 ex Dalmine che venga redatta non solo una variante al Regolamento Urbanistico ma anche la contestuale variante al Piano Strutturale;
- per quanto riguarda il problema dei parcheggi all'interno dell'ambito 2.01 ex Dalmine che venga redatto un masterplan delle infrastrutture in grado di risolvere il problema della viabilità e dei parcheggi, che nel Piano di Lottizzazione, assorbito nel RU, venivano trattati come mero soddisfacimento di standard numerici e non come un reale fabbisogno del comparto industriale, soprattutto alla luce dello sviluppo delle imprese oggi presenti nell'area e non previsto all'epoca della redazione del PdL.

Prometec Srl



Prometeo 24



Al Sindaco del Comune di Massa  
Settore 4 - Pianificazione del territorio  
Via Porta Fabbrica n. 1, 54100 Massa (MS)

**OGGETTO : osservazioni a VARIANTE n. 6 al R.U. per l'introduzione della funzione di commercio all'ingrosso nell'ambito d'intervento ACO.2.01 - Ex Dalmine, adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 136 del 13 novembre 2023**

Il sottoscritto: **ROKOLO**

Nome ENZO Cognome RICCI Nato a Massa il 23/05/1957 e ivi residente in località Castagnetola Via Bergiola n. 30/6

In qualità di:

- Capogruppo del Partito Democratico
- Oltre ai seguenti consiglieri : ALBERTI STEFANO, CARIOLI GABRIELE, DELL'ERTOLE DINA, SANTI GIOVANNA, TARANTINO DANIELE, ZACCAGNA IVO

Visto che l'avviso di adozione della Variante in oggetto è stato pubblicato sul BURT n.49 del 6 dicembre 23 per l'introduzione della funzione di commercio all'ingrosso nell'ambito d'intervento e che, pertanto, il termine per la presentazione delle osservazioni, nei 30 giorni successivi, è fissato al 5 gennaio 2024, riporta quanto segue.

## Localizzazione dell'area interessata

Il terreno oggetto di variante è posto all'interno del perimetro del Zona Industriale Apuana e comprende un appezzamento della superficie di mq. 11.780 posto in angolo tra via degli Oliveti e via Massa Avenza ed in prossimità dell'uscita dell'autostrada A12.

Il lotto attualmente risulta ineditato ed inutilizzato, anche se sopra lo stesso sono presenti stampi per la realizzazione di imbarcazioni. Si rileva che due anni fa, per il periodo estivo fu sede di un Luna Park.

Tale area risulta un lotto libero ( Lotto n. 1 ) derivante dal mancato completamento delle aree edificabili previste dal decaduto Piano di Lottizzazione Convenzionata ex Dalmine approvato dal CC con deliberazione n.44 del 29/01/2002, ed è accessibile esclusivamente da viabilità interna al PLC .

Attualmente il Lotto n. 1 è ricompreso nell'Ambito di intervento "ACO 2.01-Ex Dalmine" previsto dal vigente Regolamento Urbanistico approvato con deliberazioni del Consiglio comunale n. 142 del 30/7/2019 e 117 del 20/7/2021, che prevede per lo stesso esclusivamente una destinazione a "edifici ed aree a carattere industriale/artigianale".

## Oggetto delle osservazioni

Le Osservazioni riguardano la proposta di Variante Semplificata all'Ambito di intervento "ACO 2.01-Ex Dalmine" al fine di prevedere nell'ambito dello stesso l'introduzione della funzione di commercio all'ingrosso; nell'area d'interesse il vigente RU non ammette altre destinazioni all'infuori di quella industriale/artigianale.

## **-Atto di Giunta n. 78 del 06/05/2020**

“ *Indirizzi per la pianificazione del territorio in merito all'istruttoria delle istanze private di variante al RU* “ per l'ammissibilità e l'attivazione dell'iter istruttorio, le istanze private di Variante al Regolamento Urbanistico devono rispettare i seguenti indirizzi :

- *Le aree devono essere localizzate nell'ambito del perimetro del territorio urbanizzato*
- *Vi deve essere una evidente situazione di degrado, con carenza di standard di verde o parcheggi e/o in stato di grave disordine urbanistico, quali rilevante presenza di immobili oggetto di condono edilizio, carenza di infrastrutture viarie o di servizio ecc.*
- *Essere rivolte essenzialmente al recupero del Patrimonio Edilizio Esistente, attraverso la sua rifunzionalizzazione e/o riconversione verso usi più consoni al contesto insediativo e alle esigenze socio-economiche del territorio*
- *Prevedere la realizzazione di opere pubbliche o di interventi di utilità generale o di interesse generale e diffuso*

*Ulteriori criteri di valutazione*

- *Saranno privilegiate le proposte che contribuiranno significativamente al rilancio delle attività economiche del territorio ed alla creazione di posti di lavoro, in questo senso saranno prese in considerazione le riconversioni di attività produttive, artigianali, manifatturiere ecc verso nuove funzioni di servizio e di supporto al tessuto insediativo.*

### **VALUTAZIONE DI COERENZA**

**RISPETTO A QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI GIUNTA, IL LOTTO IN QUESTIONE NON RISULTA RISPETTARE BEN TRE INDIRIZZI ( VEDI GRASSETTO, IN PARTICOLARE IL PUNTO RIGUARDANTE IL RECUPERO EDILIZIO ) NE' QUANTO PREVISTO DAGLI “ULTERIORI CRITERI DI VALUTAZIONE “ CHE PREVEDONO LA RICONVERSIONE DI ATTIVITA' PRODUTTIVE ED ARTIGIANALI ESCLUSIVAMENTE VERSO FUNZIONI DI SERVIZIO E DI SUPPORTO AL TESSUTO INSEDIATIVO.**

## **-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.

### **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 ( in grassetto quelle attinenti all'oggetto della Osservazione ) .

*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:*

*o centri per la ricerca industriale e lo sviluppo tecnologico;*

*o istituti di ricerca di vario genere;*

*o agenzie per la promozione dell'internazionalizzazione delle imprese ed il commercio estero;*

*centri congressuali;*

*o 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 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 i limiti della Zona Industriale Apuana ricadente all'interno del territorio comunale ed è delimitata dalla statale Aurelia, dal fiume Frigido, da via Massa-Avenza e dal confine con il Comune di Carrara.

Il tessuto urbanistico è dominato dagli impianti produttivi con presenza, lungo i principali assi stradali, di funzioni commerciali e direzionali. Di rilievo anche la presenza di insediamenti residenziali (Alteta e 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 poloprodotivo quello marginale di centro di funzioni commerciali e di servizi.

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 Aurella, 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 ineditificati;
- 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.

### VALUTAZIONE DI COERENZA

L'ANALISI DELLE PREVISIONI DEL PS RELATIVAMENTE ALLA ZIA, EVIDENZIA L'INCOERENZA DELLA VARIANTE RISPETTO AGLI :

“Obiettivi, criteri e prestazioni per il Sistema funzionale produttivo”

“ Disposizioni per l'UTOE n. 2 – Zona Industriale Apuana”

( VEDI PARTI IN GRASSETTO )

INFATTI IL PS ESCLUDE ALL'INTERNO DELLA ZIA LA FUNZIONE "COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI" ED IN PARTICOLARE AMMETTE IL COMMERCIALE ALIMENTARE IN UNA SOLA E BEN INDIVIDUATA ZONA DELLA ZIA, CARATTERIZZATA DA DECENNI DALLA COMMISTIONE DI VARIE ATTIVITA' : INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI, DIREZIONALI, OSSIA L'AREA POSTA A SUD DELL'AURELIA TRA VIA CATAGNINA E VIA OLIVETI, E COMUNQUE LO AMMETTE SOLO ALL'INTERNO DI FABBRICATI ESISTENTI.

## Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico è stato approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 142 del 30/7/2019 e 117 del 20/7/2021.

### **Art. 1. Finalità**

*1. Il Regolamento urbanistico (RU) del Comune di Massa è l'atto di governo del territorio che disciplina*

*l'attività urbanistica ed edilizia in attuazione dei contenuti di cui all'Art. 55, commi 5 e 6, della LR n. 1/2005 e coerentemente alle indicazioni contenute nel Piano strutturale (PS), approvato con delibera del Consiglio comunale n. 66 del 09/12/2010 e pubblicato sul BURT n. 6 del 09/02/2011, nei limiti stabiliti dall'Art. 230 alla Legge regionale toscana 10 novembre 2014 n.65 (LR n. 65/2014). Nell'Allegato A alla disciplina del PS vengono riportati dimensionamenti del piano per ciascuna UTOE.*

Pertanto la pianificazione di dettaglio prevista dal RU deve essere coerente alle indicazioni del PS e quella inerente la ZIA è disciplinata dall'art. 46 delle NTA.

### **Art. 46. Criteri generali, finalità e funzioni ammesse**

*1. Il RU persegue il rafforzamento delle attività industriali in ambito ZIA, favorendo interventi di potenziamento e recupero dell'esistente nonché l'insediamento di nuove attività, per le funzioni indicate ai successivi commi 2 e 3, che comportino, incremento dei livelli occupazionali, rinnovamento tecnologico, della qualità edilizia e della sostenibilità energetica ed ambientale delle strutture e degli impianti connesse all'aumento della sicurezza degli ambienti di lavoro.*

*2. Negli edifici e nelle aree appartenenti al Sistema produttivo della ZIA, in coerenza col PS, sono ammesse tutte le attività e gli insediamenti produttivi riconducibili alla funzione industriale/artigianale (e connesse attività terziarie, direzionali e di servizio) come definite nell'Art. 5, lettera b) della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, con il superamento del criterio d'insediamento basato sui codici ISTAT, fermo restando il solo divieto per nuovi insediamenti industriali chimici, conciari e della produzione della carta. Sono, altresì, escluse dall'area della ZIA le attività di deposito dei materiali lapidei, non direttamente collegate alla lavorazione.*

*3. Sono inoltre ammessi:*

- centri per la ricerca industriale e lo sviluppo tecnologico;*
- attività di demolizione, recupero di materiali, gestione dei rifiuti;*
- istituti di ricerca di vario genere;*
- agenzie per la promozione dell'internazionalizzazione delle imprese ed il commercio estero;*
- centri congressuali*

Il lotto oggetto di osservazione, è ulteriormente dettagliato dalle previsioni dell'Ambito di Completamento "ACO.2.01 EX DALMINE" ex art. 47 NTA.

### **Art. 47. Piani di Lottizzazione Convenzionata vigenti**

*1. I Piani di lottizzazione convenzionata (PLC) per i quali, alla data di approvazione del RU, è decorso il termine decennale per la loro attuazione, sono da ritenersi soppressi.*

2. Gli interventi di nuova edificazione ancora realizzabili nelle aree libere non attuate di detti piani nonché gli interventi effettuabili sugli edifici esistenti ricompresi all'interno del loro perimetro, sono disciplinati dal RU mediante:

- la disciplina prevista dall'Ambito di Completamento ACO.2.01 ex Dalmine

**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.

### VALUTAZIONE DI COERENZA

L'ANALISI DELLE PREVISIONI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO, EVIDENZIA L'INCOERENZA DELLA VARIANTE RISPETTO ALLE PREVISIONI DELL'ART. 46 DELLE NTA E DELLA SCHEDA NORMATIVA DELL'ACO. 2.01 E NON POTEVA ESSERE DIVERSAMENTE IN QUANTO IL RU DEVE ESSERE COERENTE CON LE INDICAZIONI DEL PS, QUINDI LA POSSIBILITÀ DI INSEDIARE LA FUNZIONE COMMERCIALE ALL'INGROSSO, SEMPRE COMPATIBILE CON LE ATTIVITÀ INDUSTRIALI E ARTIGIANALI COME SPECIFICATO ALL'ART. 6 DELLA DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI E COME AGGIUNTA ALLA VOCE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE NELLE TABELLE DEL DIMENSIONAMENTO DELLE UTOE (VEDI ALLEGATO A DELLA DISCIPLINA DI PIANO), È DA ESCLUDERSI ALL'INTERNO DELL'ACO. 2.01, SIA PER LE NORME DEL REGOLAMENTO URBANISTICO SIA PER LE DISPOSIZIONI DEL PIANO STRUTTURALE

### OSSERVAZIONE

Premesso quanto sopra si osserva quanto segue :

A) si chiede che venga respinta la Variante poiché non rispetta quanto previsto dall'Atto di Giunta n. 78 del 06/05/2020 sia per quanto riguarda gli indirizzi che i criteri di valutazione in esso riportati.

B) si chiede che venga respinta la Variante perché è incoerente con le previsioni del Piano Strutturale, che non prevede commerciale all'ingrosso all'interno del perimetro della ZIA.

In subordine si chiede di procedere contestualmente ad una variante del PS e non con una semplice Variante Semplificata, al fine di dare modo al Consiglio Comunale di valutare se l'introduzione del Commerciale all'ingrosso anche di tipo alimentare debba essere esteso all'intera ZIA. In caso contrario, sempre che sia possibile, si avrebbe la conferma di una Variante ad personam.

C) si chiede che venga respinta la Variante perché è incoerente con le indicazioni del Regolamento Urbanistico e della scheda dell'ambito ACO. 2.01

D) si chiede che venga respinta la Variante perché introduce una funzione che fattualmente è in contrasto con la vocazione, industriale artigianale, dell'area ex

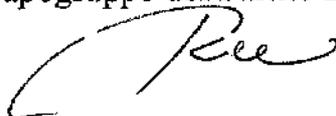
Dalmine, snaturando uno dei pochi Ambiti in cui tale vocazione era stata preservata. Si osserva che in prossimità del Lotto oggetto di Variante sono insediate diverse attività produttive legate alla nautica oggi in forte espansione. Non risulta sia stata valutata la compatibilità tra queste attività esistenti e quella di nuova previsione.

E) si chiede uno studio del traffico e della viabilità a tutto l'intorno, prima di ogni decisione in quanto non è stata effettuata alcuna valutazione dell'impatto sul traffico e la viabilità causati dall'insediamento di un'attività che produce sicuramente un grande movimento di automezzi, quale un ingrosso alimentare.

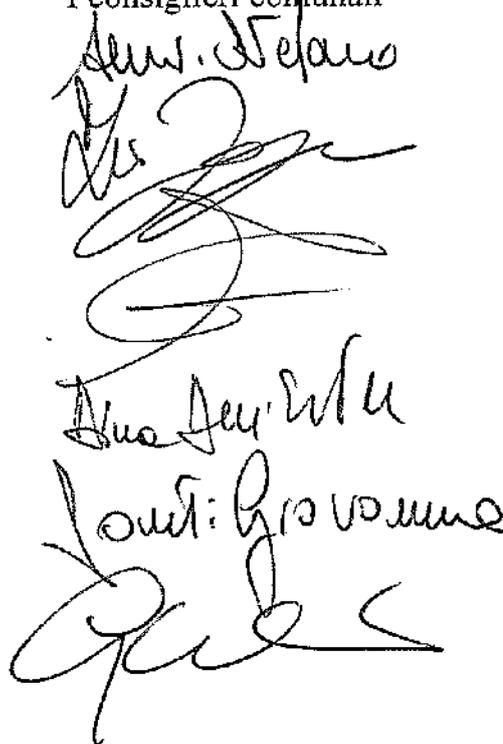
F) si chiede uno studio socio-economico che valuti l'impatto di una struttura volta al commercio all'ingrosso di tipo FOOD di così rilevanti dimensioni, sulla rete dei commercianti all'ingrosso esistente. Infatti se si parla di libera concorrenza, questa per essere vera concorrenza deve avvenire all'incirca tra pari grado e non tra un gigante della distribuzione e piccoli o medi commercianti.

#### FIRMATO

Il capogruppo del Partito Democratico



I consiglieri comunali



## Submission #1

[MOSTRA](#) [MODIFICA](#) [ELIMINA](#)

[Home](#) > [Variante n. 6 al R.U. per l'introduzione della funzione di commercio all'ingrosso nell'ambito d'intervento ACO.2.01 - Ex Dalmine](#) > [Webform results](#)

## Submission #1

[Resend e-mails](#)

[Previous submission](#) [Next submission](#)

### Submission information

Form: [Variante n. 6 al R.U. per l'introduzione della funzione di commercio all'ingrosso nell'ambito d'intervento ACO.2.01 - Ex Dalmine](#)

Submitted by Anonimo (non verificato)

Ven, 29/12/2023 - 11:58

194.243.35.34

### Nome e Cognome

Nicola Del Vecchio

### Società/associazione/ ente/ ecc.

CGIL MASSA CARRARA

### Email

ndelvecchio@carrara.tosc.cgil.it

### Accetto i termini e condizioni della privacy

Accetto i termini e condizioni della privacy

### Acconsento alla ricezione di email utili e informative

Acconsento alla ricezione di email utili e informative

### Oggetto/Titolo

Osservazioni variante So.ge.gross

### Sottotitolo/sommario/descrizione breve e/o sintetica

Variante n.6 al regolamento urbanistico finalizzata all'introduzione della funzione di commercio all'ingrosso nell'ambito di intervento ACO.2.01-Ex Dalmine

### Descrizione sintetica

Tutte le analisi e gli studi riguardati il mercato del lavoro in Provincia ed il sistema economico territoriale evidenziano come vi sia una reale ripresa di tutto il settore manifatturiero tanto che esistono difficoltà di reperimento di figure professionali, in special modo nel settore metalmeccanico, con particolare riferimento a tutte quelle

professionalità che operano attorno al sito di Baker&Hughes, dove oggi prevalentemente troviamo manodopera proveniente da altri territori proprio a causa della mancanza di competenze specifiche.

Inoltre, stiamo assistendo nello stesso periodo ad un incremento produttivo del settore della nautica che consentirà di creare produzioni a maggior valore aggiunto alla luce del nuovo Piano regolatore portuale che porterà alla creazione di un Travel Lift per l'accesso al mare delle navi.

Senza contare poi la necessità di spazi legati al percorso di realizzazione della filiera lapidea, resa obbligatoria dall'applicazione della Legge regionale n.35.

Contemporaneamente assistiamo ad una mancanza di aree in Zona industriale e, in quelle poche che ci sono ancora libere, si verificano processi speculativi che impediscono o limitano l'insediamento di nuove realtà produttive.

Il ruolo del consorzio zona rischia in questo contesto di essere assai depotenziato e di non rispondere appieno a quelli che erano gli obiettivi della sua nascita, ossia uno strumento capace di valorizzare le aree della nostra zona industriale, con particolare riferimento alle aree ex Dalmine ed ex Olivetti.

Come organizzazione sindacale chiediamo pertanto lo stralcio di questo atto, per noi dannoso e non conforme alle esigenze economiche del territorio. Piuttosto sarebbe opportuno dotarsi, finalmente, di uno strumento capace di espropriare, dopo un dato termine, le aree che all'interno della Zona industriale non vengono utilizzate a fini produttivi. Metteremmo così una spada di Damocle sopra la testa di chi oggi detiene aree lasciandole improduttive o peggio ancora attendendo il pronunciamento della maggioranza di turno che, magari con un cambio di destinazione attraverso una varinate semplificata, può consentire di snaturare la natura della Zona industriale, vero valore aggiunto per la creazione della ricchezza del nostro territorio. Riteniamo serva una visione strategica del territorio capace di valorizzare il settore manifatturiero.

[Previous submission](#)   [Next submission](#)

# STUDIO LEGALE

Avv. Giovanni Montana  
Via Volturmo 47  
Tel. e Fax 050/2201153  
56126 PISA

Pisa, 22.12.2023

Al Sig. Sindaco del Comune di Massa  
Via Porta Fabbrica n. 1, 54100 Massa  
Via pec: comune.mass@postacert.toscana.it

E p.c.

Al Sig. Presidente della Regione Toscana  
Via pec: regionetoscana@postacert.toscana.it

Al Sig. Presidente della Provincia di Massa-Carrara  
Via pec:  
provincia.massacarrara@postacert.toscana.it

All'Amministratore Unico del Consorzio ZIA  
Via pec: c-zia@legalmail.it

Oggetto: Osservazioni ai sensi dell'art. 32, comma 2, della LRT n. 65/2014 alla VARIANTE N. 6 AL REGOLAMENTO URBANISTICO FINALIZZATA ALL'INTRODUZIONE DELLA FUNZIONE DI COMMERCIO ALL'INGROSSO NELL'AMBITO D'INTERVENTO ACO.2.01 - EX DALMINE adottata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 136 del 13.11.2023 (BURT 6.12.2023 n. 49).

Le sottoscritte Società e ditte individuali:

**ANGELONI PIETRO & C. SNC**, corrente in Via Aurelia sud n. 47, Massa, P.IVA 01035190451 in persona della legale rappresentante sig. ra Monica Angeloni;

**ANGELONIVINI di Salvatore Rigano**, corrente in via Bordigona n. 8, Massa. P.IVA 01440440459, in persona del legale rappresentante sig. Salvatore Rigano;

**DILAC TOSCANA SRL**, corrente in Via Catagnina – Aurelia snc, Massa P.I. 00285810453 in persona del legale rappresentante sig. Silvio Marchi;

**DITTA ALBERTI di Alberti Palmiro**, corrente in Via Dei Bozzo Sud 6, Massa, P.IVA 01166500452 in persona del legale rappresentante sig. Palmiro Alberti;

**F.LLI BONGIORNI SRL**, corrente in Via Aurelia sud n. 20/21, Massa, P.IVA 01067400455 in persona del legale rappresentante p.t. sig. Gianluca Bongiorno;

**GF1 SRL**, corrente in Viale D. Zaccagna n. 6, Loc. Avenza Carrara (MS), P.IVA 00264240458 in persona del legale rappresentante sig. Silvestro Panconi;

**GROS EFFE QUATTRO – F. 4 DEI F.LLI PANCONI – S.N.C.** corrente in Via Lottizzazione SNC, Massa (MS), in persona del legale rappresentante Sig. Emanuele Panconi;

**LA MILANESINA S.N.C. di Fiocchi Patrizia & C.** corrente in Massa Avenza n. 295, Marina di Massa (MS), P. IVA 00584400451, in persona del legale rappresentante p.t. sig. Francesco Fiocchi;

**LUMA BEVANDE di ALDOVARDI LUCA**, corrente in Via Puliche n. 269, Massa, P.IVA 01401180458, in persona del legale rappresentante sig. Luca Aldovardi;

**MAGGI FRUTTA DI M. E D. & C. S.N.C.** corrente in Via Aurelia Sud 44, Pietrasanta (LU) in persona del legale rappresentante sig. Massimo Maggi;

**MOTTINI CATERING DI MOTTINI GUIDO & C. SNC**, corrente in n Via Pietrasanta, 2, Marina di Massa (MS), in persona del legale rappresentante pt. Sig. Umberto Mottini;

**PANCONI CATERING SRL**, corrente in Via delle Bocchette n. 8/N, Capezzano Pianore, Camaiore (LU), P.IVA 00578780454 in persona del legale rappresentante p.t. sig. Leonardo Conte;

**PAPER ONE SRLS**, corrente in Via Angelo Pelliccia n. 6, Carrara (MS), in persona del legale rappresentante sig. Matteo Serra;

**PLASTOCART SRL**, corrente in Via Provinciale Avenza n, 38/B Avenza, Carrara (MS) in persona del legale rappresentante sig. ra Andreina Spinetti;

**RICCI DISTRIBUZIONE BEVANDE DI RICCI ANTONIO**, corrente in Via Romana 11, Massa, PI. 01379969451, in persona del legale rappresentante sig. Antonio Ricci;

**SGM BEVANDE SRL**, corrente in Piazza Gino Lucetti, Carrara (MS), P. IVA 01443300453 in persona del legale rappresentante sig. Michele Donadel,

**ZANINI BASSANO SRL**, corrente in Via Via Aprilia 2, MASSA, P. IVA 01302360456 in persona del legale rappresentante sig. ra Donatella Zanini;

**MOIAL SNC di Moroni Francesco & C.**, corrente in Galileo Galilei, 1, Carrara P.IVA 01339020453, in persona del legale rappresentante sig. Francesco Moroni;

tutte rappresentate e difese, ai fini del presente procedimento, dall'avv. Giovanni Montana del Foro di Pisa ed elettivamente domiciliato al seguente indirizzo pec: giovanni.montana@pecordineavvocatipisa.it e presso il suo studio in Pisa, Via Volturmo n. 47,

premessi che

-il Consiglio Comunale del Comune di Massa, con la Delibera n. 136 del 13.11.2023, pubblicata sul BURT n. 49 del 6.12.2023 (con termine di giorni 30 per le osservazioni), ha approvato la variante n. 6 al vigente R.U. finalizzata all'introduzione della funzione di commercio all'ingrosso nell'ambito della scheda normativa ACO.2.01 ex Dalmine;

-le Società e Ditte individuali scriventi esercitano la medesima attività di commercio all'ingrosso della proponente la variante, nell'ambito della Provincia di Massa-Carrara e province limitrofe e la variante urbanistica in oggetto, ove approvata, con l'ingresso sul territorio di un operatore di grandi dimensioni e rilevanti capacità logistiche finanziarie, determinerebbe gravissimi ed irreversibili effetti a carico delle loro imprese, dei livelli occupazionali e del tessuto socio- economico del territorio della provincia di Massa Carrara e delle province limitrofe;

-pertanto le Società e Ditte individuali scriventi formulano le presenti osservazioni, si oppongono alla variante adottata e ne contestano la palese illegittimità per i seguenti motivi di

## **DIRITTO**

**1)VIOLAZIONE DELL'ART. 92 E DELL'ART. 95 DELLA LEGGE REGIONE TOSCANA N. 65/2014.**

**VIOLAZIONE DELL' ART. 85 E 123 DEL PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI MASSA.**

**VIOLAZIONE DELLA SCHEDA DI VALUTAZIONE DELL'UTOE N. 2 DEL PIANO STRUTTURALE.**

**VIOLAZIONE DELLA GERARCHIA DELLE FONTI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

**ECCESSO DI POTERE PER CARENZA DI ISTRUTTORIA, TRAVISAMENTO DEI FATTI.**

**SVIAMENTO.**

La Delibera in oggetto è illegittima per violazione dell'art. 85 e dell' art. 123 e della "Scheda di Valutazione" del Piano Strutturale del Comune di Massa vigente (UTOE n. 2 – Zona Industriale Apuana).

Infatti:

a) l'art. 85 "Obiettivi, criteri e prestazioni per il Sistema funzionale produttivo" del P.S. così dispone (nostro il grassetto):

*"Il PS individua quali obiettivo 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;***

*... 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:*

*.... **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;***"

b)Il successivo art. 123 del Piano Strutturale prevede espressamente che:

*"Il PS stabilisce i seguenti obiettivi, criteri ed indirizzi per il RU in coerenza con il 2° meta obiettivo – 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 **afferre**  
**l'invariante strutturale della "Presenza industriale"** ed in aggiunta a quanto  
previsto all'Art. 85 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"**.

c)sempre nel Piano Strutturale, nella "Scheda di valutazione" si afferma **"Valutazione di sostenibilità - L'UTOE 2 – Zona industriale apuana** corrisponde ad un ambito territoriale densamente antropizzato con dotazione infrastrutturale adeguata alle funzioni presenti, per cui gli interventi di nuova edificazione si traducono sostanzialmente in interventi di completamento degli insediamenti esistenti senza erosione di ulteriore suolo agricolo o ad elevata naturalità. **E' necessario che questi siano finalizzati allo sviluppo delle attività produttive insediate o da insediarsi, in contrasto con i fenomeni di parcellizzazione delle aree che ostacolano l'insediamento e lo sviluppo di realtà industriali di adeguate dimensioni e prestano il fianco ad operazioni di carattere prevalentemente immobiliare.** Ad ogni modo dovranno essere incrementati gli spazi di standard e le connessioni ecologiche quali elementi di filtro tra gli insediamenti industriali e gli spazi pubblici e residenziali".

Quindi, ai sensi delle norme sopra citate, è evidente che:

a) la presenza industriale nell'UTOE n. 2 costituisce una "invariante strutturale";

b) Il P.S. prescrive espressamente che nella ZIA sia "rafforzata la caratterizzazione industriale dell'area" (art. 85);

c) il P.S., con l'art. 123, detta i seguenti ulteriori indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

individuare soluzioni progettuali e normative che consentano il potenziamento dell'industria manifatturiera;

riqualificare il settore industriale ed artigianale lapideo;

riqualificare le aree dismesse per l'insediamento di nuove attività produttive;

recuperare e riqualificare gli insediamenti residenziali di Alteta e Tinelli;

recuperare e riqualificare l'area di bordo prospiciente la via Aurelia, nel tratto compreso tra via Tinelli e via Catagnina; 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 in edificati;

d) il P.S. (scheda di valutazione UTOE n. 2), nel ribadire il carattere esclusivamente industriale dell'UTOE, vieta espressamente "la parcellizzazione delle aree" che "prestano il fianco ad operazioni di carattere prevalentemente immobiliare".

Quindi, nell'UTOE n. 2, in virtù degli artt. 85 e 123 e della "Scheda di valutazione" del Piano Strutturale, il regolamento urbanistico e successive varianti, possono prevedere solo attività industriale e artigianali e non attività commerciali.

Pertanto, il regolamento urbanistico e le sue varianti non possono introdurre previsioni che consentano l'allocazione di attività commerciali nell'UTOE n. 2, senza la preventiva modifica del Piano Strutturale, che espressamente e ripetutamente (art. 85 e art. 123) prescrive che nell'area *de qua* siano previsti dagli strumenti urbanistici soltanto **insediamenti produttivi**.

Per quanto sopra, la Delibera adottata è illegittima perché viola le norme sopra richiamate del P.S. e gli art. 92 e 95 della L.R.Toscana n. 65/2014, le quali ultime, nel delineare il sistema delle fonti della pianificazione

urbanistica, prescrivono che il R.U. si conforma al P.S. e non può dettare disposizioni in contrasto con la fonte sovraordinata.

E tale contrasto è stato confermato dallo stesso **Consorzio ZIA**, con il parere negativo rilasciato al Comune di Massa prot. n. 63294 del 23/8/2022, richiamato nella Deliberazione di adozione della variante.

E in tal senso anche la **Regione Toscana** con la Deliberazione della Giunta Regionale **n. 959 del 08-08-2022** avente ad oggetto "*Assemblea ordinaria del Consorzio Zona Industriale Apuana indetta per il giorno 09/08/2022 alle ore 15:00 in prima convocazione e per il giorno 16/08/2022 alle ore 15:00 in seconda convocazione; – Indirizzi al rappresentante regionale*".

Del resto, la Delibera comunale in oggetto omette qualsiasi **effettiva** verifica sulla (non) rispondenza della disciplina che intenderebbe introdurre rispetto alle superiori norme del Piano Strutturale.

Infatti, con riferimento a tale specifico profilo, nella Delibera si legge: "*Verificato che la proposta di variante è coerente con il PS che, per il sistema funzionale produttivo e per l'UTOE n.2-Zona industriale, all'interno della quale ricade l'are in esame, indica l'obiettivo "del potenziamento dell'industria manifatturiera ,con particolare riferimento alle imprese di media e grande dimensione e del terziario connesso" e quantifica il dimensionamento,in termini di superficie utile lorda, della funzione "industriale e artigianale comprensiva del commercio all'ingrosso e depositi"*".

Con ciò riprendendo, sostanzialmente, quanto si legge nella Relazione generale depositata dalla proponente, che, nella foga di cercare di superare **l'insanabile contrasto con il P.S.** incorre in un'evidente contraddizione in termini già dal titolo (nostro il grassetto): "*progetto per la costruzione di un nuovo fabbricato **ad uso produttivo** da destinarsi **al commercio all'ingrosso***", come se il semplice inserimento dell'aggettivo "*produttivo*" potesse trasformare in tale quello che non è: l'intervento e l'edificio indicato nella relazione (a dispetto del titolo) hanno ad oggetto solo ed esclusivamente **attività commerciale**, non consentita dal P.S.

In tale Relazione si legge: "*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".

Orbene, è evidente l'errore di tali affermazioni della Delibera C.C. di adozione e della Relazione generale, in quanto:

1) la variante non ha ad oggetto il potenziamento "dell'industria manifatturiera", ma bensì, come si legge al punto 3.2 della relazione generale, ha ad oggetto l'introduzione della **nuova previsione** del "**commercio all'ingrosso**" e, quindi di un'attività commerciale (e non industriale manifatturiera).

Infatti, la Relazione generale così afferma: "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".

E, nella scheda normativa ACO.2.01 del R.U. sub "Dimensionamento e nuovi parametri urbanistici" nella predetta relazione si propone la seguente nuova formulazione (in grassetto): "Superficie massima edificabile. Industriale/Artigianale di Nuova Edificazione: mq 47924, **di cui 4987 possono essere destinati al commercio all'ingrosso (vedi note)**".

Nella sezione note della scheda si propone la seguente integrazione: "**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**".

Ed ancora dalla Relazione generale: "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".

Quindi, contrariamente a quanto assume la Deliberazione di adozione della variante (e la Relazione generale), si intende introdurre - **non un'attività manifatturiera** – ma un'attività **commerciale all'ingrosso**, che non è consentita dal P.S.:

2)ma vi è di più: sia nella Delibera che nella Relazione generale vi è un palese travisamento delle prescrizioni del P.S.: infatti, nella relazione generale si legge: *"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"* e così pure nella Delibera, per la quale il P.S. UTOE n. 2 *"quantifica il dimensionamento, in termini di superficie utile lorda, della funzione "industriale e artigianale comprensiva del commercio all'ingrosso e depositi"*.

Orbene, è evidente l'errore anche di tali affermazioni.

Infatti, il riferimento al *"commercio all'ingrosso"* nell'ambito del *"dimensionamento articolato per funzioni"* è inserito nella relativa tabella sub lett. B (quadro progettuale) del P.S. solo ai fini della mappatura dell'esistente e del nuovo dimensionamento disposto dal Piano Strutturale, ma la circostanza che esso sia accorpato nella tabella con la destinazione industriale e artigianale non significa che tali funzioni siano "fungibili" (come talora erroneamente sostenuto anche con riferimento all'art. 6 del vigente R.U.).

La compatibilità o meno della variante in oggetto che introduce la destinazione *"commercio all'ingrosso e depositi"* nella scheda normativa del R.U. ACO.2.01 non si desume dalla tabella del *"dimensionamento articolato per funzioni"* che non ha portata normativa (è una tabella riassuntiva) ma deve essere verificata con riferimento agli artt. 85 e 123 e con la relativa "Scheda valutativa" dell'UTOE n. 2 del Piano Strutturale.

Ed è evidente che la variante è in contrasto con tali previsioni del P.S., per quanto detto sopra, posto che il P.S. prescrive proprio il contrario di quanto previsto dalla Delibera in oggetto: incremento della presenza industriale, senza parcellizzazione e con esclusione di destinazioni diverse (e ciò vale anche per l'art. 6 del R.U., posto che la compatibilità industriale/commerciale non opera laddove il P.S. imponga soltanto una di queste funzioni, come nel caso di specie, ove le norme sopra richiamate del Piano Strutturale prescrivono per l'UTOE n. 2 **la sola destinazione industriale**).

La destinazione commerciale, con parcellizzazione, è in contrasto frontale con le prescrizioni del Piano Strutturale.

E, quindi, la Delibera di adozione della variante è irrimediabilmente illegittima perché viola le norme sopra rubricate.

**2) VIOLAZIONE DELL'ART. 90 DELLA LEGGE REGIONE TOSCANA N. 65/2014.**

**VIOLAZIONE DELL'ART. 33, COMMA 1, DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI MASSA-CARRARA.**

**ECESSO DI POTERE PER CARENZA DI ISTRUTTORIA, CARENZA DI MOTIVAZIONE, TRAVISAMENTO DEI FATTI.**

**SVIAMENTO.**

Quanto sopra è assorbente.

Peraltro, la Delibera C.C. n. 136/2023 di adozione della variante viola anche l'art. 33 del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Massa-Carrara.

Infatti, il comma 1 di tale disposizione, così prescrive (nostro il grassetto): ***“Per agli insediamenti prevalentemente produttivi, al fine di perseguire una politica territoriale di sostegno e consolidamento delle attività produttive della Toscana, rivolta al miglioramento della competitività dei sistemi di impresa tramite la valorizzazione del complesso delle risorse esterne, sono obiettivi operativi:***

***- individuare gli insediamenti che caratterizzano veri e propri “comparti produttivi” esistenti ed in corso di realizzazione o previsti dagli strumenti urbanistici comunali, da tutelare per le attività industriali e di servizio all’impresa”.***

L'art. 90 della LRToscana n. 65/2014, che disciplina il PTC, stabilisce che ad esso si conforma la disciplina urbanistica comunale.

Quindi, in ossequio agli indirizzi del PTC della Provincia, come peraltro (coerentemente) disposto dal Piano Strutturale del Comune di Massa, gli strumenti urbanistici comunali devono ispirarsi al criterio dell'individuazione di “comparti produttivi”, da tutelare per le attività industriali e di servizio all'impresa.

Pertanto, la Delibera adottata viola anche tale disposizioni (art. 90 LRT n. 65/2014 e art. 33, comma 1, PTC) perché disapplica illegittimamente l'indirizzo della costituzione e del mantenimento del "comparto produttivo" introducendo un'attività **completamente diversa ed incompatibile** all'interno di tale comparto, che, invece, per il PTC e per il P.S. **deve rimanere unitario con esclusiva vocazione industriale**.

### 3) VIOLAZIONE DELL'ART. 97 DELLA COSTITUZIONE.

#### VIOLAZIONE DEI PRINCIPI COSTITUZIONALI DI IMPARZIALITA' E BUON ANDAMENTO.

#### VIOLAZIONE DELL'ART. 2, DELL'ART. 92 E DELL'ART. 95 DELLA LEGGE REGIONE TOSCANA N. 65/2014 SOTTO ALTRO PROFILO.

#### VIOLAZIONE DEI PRINCIPI FONDAMENTALI IN MATERIA DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO.

#### ECESSO DI POTERE PER SVIAMENTO.

Fermo quanto sopra, la Deliberazione adottata è illegittima anche sotto altro profilo.

L'art. 2 della Legge Regione Toscana n. 65/2014 afferma che: " *Ai fini della presente legge, si definisce governo del territorio l'insieme delle attività che concorrono ad indirizzare, pianificare e programmare i diversi usi e trasformazioni del territorio, con riferimento agli interessi collettivi e alla sostenibilità nel tempo*".

Orbene, la variante in oggetto deriva dalla richiesta di un soggetto privato, proprietario dell'area.

L'art. 2 sopra citato impone che la pianificazione urbanistica sia volta alla tutela degli "interessi collettivi".

La materia urbanistica è tipica espressione del potere (autoritativo) discrezionale amministrativo e come tale non è suscettibile di negoziazione.

Infatti, le ipotesi "convenzionali" in materia urbanistica sono tassativamente (proprio perché trattasi di esercizio di potere autoritativo) disciplinate dalla Legge

E si tratta di ipotesi di convenzioni, tutte riconducibili sostanzialmente al modello della convenzione di lottizzazione (sin dall'art. 28 L.U. e s.m.i.),

che, però, **non si caratterizzano per la definizione consensuale di contenuti pianificatori**, almeno “generali”. Il contenuto essenziale è, di norma, delineato dalla legge e concerne profili, come dire, operativi: dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione, alla cessione delle aree di urbanizzazione, alle garanzie patrimoniali (fideiussioni o quali altre) a tutela degli impegni assunti dal privato e, talvolta, alle tipologie costruttive e ai relativi materiali.

Quindi, l'ambito di questi strumenti convenzionali non attiene, neanche parzialmente (né indirettamente), ai profili tipici della pianificazione urbanistica generale.

La pianificazione territoriale - P.S. e R.U. e poi P.O. - per la sua valenza e per la sua funzione non consente né può consentire accordi pubblico-privati.

A ciò osta il divieto dell'art. 13 L. 7 agosto 1990 n. 241 s.m.i. che sancisce in questo ambito l'indisponibilità (*rectius*: la non negoziabilità) dell'interesse pubblico di questo livello di pianificazione.

Infatti, le regole del governo “complessivo” del territorio sono caratterizzate da un forte grado di oggettivazione, **che rende l'interesse pubblico primario e l'unico interesse in campo ex art. 97 Cost.**

E questo anche in considerazione del fatto che la pianificazione che si effettua attraverso il Piano Strutturale costituisce la sede primaria (anche in ordine cronologico) in cui tale interesse riceve reale considerazione.

Tanto che lo strumento principale di “dialogo” tra Comune e privati è quello delle osservazioni, la cui disciplina giuridica tutto consente di sostenere, tranne che, tramite le stesse, i destinatari della pianificazione si accordino con l'Autorità pianificatoria.

Per altro verso, le molte convenzioni previste pure dalla legislazione più recente non si allontanano in modo significativo dal modello delle convenzioni di lottizzazione, la cui “ratio” e la cui funzione sono notoriamente quelle di formalizzare gli obblighi del soggetto attuatore nei confronti del Comune per quanto concerne, primariamente, le opere di urbanizzazione, le relative cessioni, le tipologie costruttive e le sanzioni convenzionali.

Quindi, solo accordi **per l'attuazione** della pianificazione urbanistica generale, la quale costituisce un riferimento vincolante e non derogabile,

all'interno del quale lo spazio di definizione dei profili pianificatori è limitato alla specificazione degli elementi tipologici e quali-quantitativi lasciati indeterminati dalla strumentazione pianificatoria generale.

Ed infatti questa ricostruzione è confermata dalla constatazione del ricorso all'accordo di programma (art. 34 T.U.EE.LL.), "... *mero strumento di coordinamento delle attività di più enti pubblici interessati al raggiungimento di un obiettivo comune*", cui non partecipano i privati ma è espressione della potestà autoritativa delle Amministrazioni Pubbliche, allorché sia necessaria una variante agli strumenti urbanistici (in dottrina, E. Casetta, "Manuale di diritto amministrativo", X ed., Milano 2008, 562; F. Bassi, "Lezioni di diritto amministrativo", VIII ed., Milano 2008, 108; D. Sorace, "Diritto delle amministrazioni pubbliche. Una introduzione", IV ed., Bologna 2007, 342 ss.; R. Damonte, "L'accordo di programma in generale e suoi effetti sui procedimenti urbanistici", in Riv. Giur. Ed. 2002, 1, 41 ss).

Quindi, in conclusione, il Legislatore statale e regionale ha accentuato significativamente, negli anni, il "favor" per la collaborazione "pubblico-privato" in ordine **all'esecuzione** dei piani urbanistici generali, ma riserva alla consensualità il (solo) livello **attuativo** delle scelte urbanistiche generali, relativamente alle quali non si scosta dalla concezione tradizionale e, per certo verso, dalla preservazione della medesima.

Nel caso di specie, invece, la variante è espressamente formulata nell'interesse di un soggetto privato, che quindi interagisce con l'Ente Pubblico **non nella fase esecutiva** delle norme urbanistiche, ma nella stessa **formazione** delle regole urbanistiche.

Ma ciò è illegittimo e viola i principi costituzionali e le norme sopra rubricate..

La Legge non consente varianti urbanistiche per così dire "*ad personam*": l'approvazione degli strumenti urbanistici deve rispondere solo al perseguimento di **interessi generali** e nelle scelte urbanistiche devono essere **contemperati e valutati tutti gli interessi rilevanti** e non soltanto quello di un solo soggetto interessato, come invece è avvenuto nel caso di specie.

Per tali motivi, la Delibera C.C. n. 136/2023 con la variante adottata, proprio laddove è volta al soddisfacimento di un interesse "*individuale*" e non

generale, è illegittima perché viola i principi e tutte le norme che presiedono all'adozione degli strumenti di pianificazione territoriale.

#### 4) VIOLAZIONE DELL'ART. 97 DELLA COSTITUZIONE.

#### VIOLAZIONE DEI PRINCIPI COSTITUZIONALI DI IMPARZIALITA' E BUON ANDAMENTO.

#### VIOLAZIONE DELL'ART. 2, DELL' ART. 92 E DELL'ART. 95 DELLA LEGGE REGIONE TOSCANA N. 65/2014 SOTTO ALTRO PROFILO.

#### ECESSO DI POTERE PER CARENZA DI ISTRUTTORIA.

#### VIOLAZIONE DEI PRINCIPI FONDAMENTALI IN MATERIA DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO.

#### INGIUSTIZIA MANIFESTA.

#### SVIAMENTO.

Fermo e ribadito tutto quanto sopra, la Delibera n. 136/2023 con la variante adottata è illegittima anche sotto un altro profilo, per violazione delle norme e per eccesso di potere per le figure sintomatiche rubricate.

Infatti, la stessa è stata assunta sulla base dei soli atti della Società proponente ed il Comune **non ha effettuato alcun istruttoria** – infatti non si rinviene alcun atto istruttorio in tal senso – sugli effetti che l'eventuale approvazione potrebbe determinare a carico del tessuto sociale ed economico.

Le Società e Ditte individuali che sottoscrivono la presente osservazione esercitano sul territorio interessato la stessa attività di commercio all'ingrosso del proponente e sono costituiti per la totalità da imprese familiari e/o di piccole dimensioni.

L'introduzione sul medesimo mercato di un soggetto con le potenzialità economiche e logistiche del proponente è destinato (se venisse approvata la delibera) a determinare effetti irreversibili sul tessuto economico e sociale locale.

Su tali relevantissimi profili nessuna indagine è stata effettuata dall'Amministrazione.

Il principio della concorrenza è condiviso ed insito nel nostro Ordinamento e non è in discussione: ma l'Amministrazione Pubblica, nel momento in cui si accinge ad adottare atti pianificatori di tale gravità ed

incidenza è tenuta ad espletare un'approfondita istruttoria al fine di valutarne gli effetti sul territorio.

Tali approfondimenti sono propri del primario livello di pianificazione (P.S.) che, proprio sulla scorta di un approfondito quadro conoscitivo, ha escluso l'introduzione nell'UTOE n. 2 di attività di commercio sancendone la vocazioni esclusivamente industriale.

Quindi è evidente la carenza di istruttoria e l'illegittimità della delibera adottata anche sotto questo profilo.

Per tutto quanto sopra, gli scriventi formulano le presenti osservazioni e

### CHIEDONO

che il Consiglio Comunale del Comune di Massa, in accoglimento delle presenti osservazioni, Voglia **non approvare** la variante al vigente R.U. adottata con la Deliberazione Consiliare n. 136/2023 e **annullare e ritirare** definitivamente la predetta Delibera n. 136 del 13.11.2023 e la relativa variante, stanti i molteplici profili di illegittimità sopra dedotti.

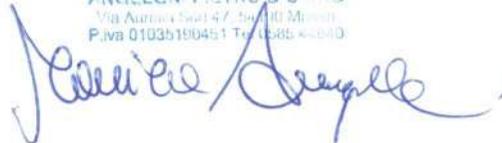
Con riserva di ogni azione.

Si allega (per il Comune di Massa) copia del documento di identità dei sottoscrittori.

Firmano le presenti osservazioni le seguenti Società e Ditte individuali, conferendo con la sottoscrizione del presente atto mandato all'avv. Giovanni Montana del Foro di Pisa (C.F. MNTGNN64T21G702R) di rappresentarle e assisterle nel presente procedimento, eleggendo domicilio digitale all'indirizzo pec: giovanni.montana@pecordineavvocatipisa.it e fisico presso il suo studio in Pisa, Via Volturmo n. 47:

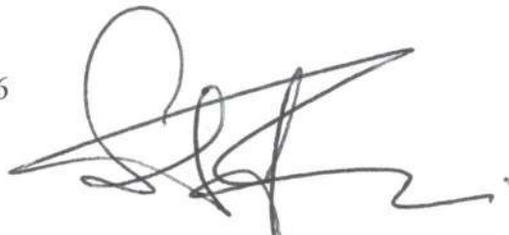
ANGELONI PIETRO & C. SNC, corrente in Via Aurelia sud n. 47, Massa  
P.IVA 01035190451 in persona della legale rappresentante sig. ra Monica Angeloni;

ANGELONI PIETRO & C. SNC  
Via Aurelia sud 47, 54100 Massa  
P.IVA 01035190451 Tel. 0585 44840



ANGELONIVINI di Salvatore Rigano, corrente in via Bordigona n. 8, Massa.  
P.IVA 01440440459, in persona del legale rappresentante sig. Salvatore Rigano;

**ANGELONIVINI**  
di Salvatore Rigano  
Via Bordigona, 8 - 54100 Massa (MS)  
C.F. RGNSVT72L21L833Q - P.I. 01440440459  
Tel. 0585 251343 Mail: salvatorerigano72@pec.it



DILAC TOSCANA SRL, corrente in Via Catagnina – Aurelia snc, Massa P.I.  
00285810453 in persona del legale rappresentante sig. Silvio Marchi;

**DILAC TOSCANA s.r.l.**  
Via Catagnina Aurelia Ovest - 54100 Massa (MS)  
Tel. 0585 831225 - Cod. SDI: SUBM70N  
dilac@computerlinepec.it info@dilactoscana.it  
P.IVA 00285810453

DITTA ALBERTI di Alberti Palmiro, corrente in Via Del Bozzo Sud 6, Massa,  
P.IVA 01166500452 in persona del legale rappresentante sig. Palmiro Alberti;

**Ditta ALBERTI di Alberti Palmiro**  
Via del Bozzo Sud, 6  
54100 MASSA - Tel. 252512  
P.I. 01166500452  
C.F. LBR PMR 52B15 F023D

F.LLI BONGIORNI SRL, corrente in Via Aurelia sud n. 20/21, Massa, P.IVA  
01067400455 in persona del legale rappresentante p.t. sig. Gianluca  
Bongiorno;

**FRU**  
Legale Rappresentante Gianluca Bongiorno  
Via Aurelia sud n. 20/21 - 54100 Massa (MS)  
Tel. 0585 814079  
P.V. 01067400455 - Fax 0585 814079  
Ced. F. 01067400455 - P.I.V.A. 01160460455

GF1 SRL, corrente in Viale D. Zaccagna n. 6, Loc. Avenza Carrara (MS),  
P.IVA 00264240458 in persona del legale rappresentante sig. Silvestro  
Panconi;

**G. F. 1 s.r.l.**  
Viale D. Zaccagna, 6  
54031 AVENZA (MS)  
Tel 0585.53703 - Fax 0585.857667  
Part IVA 00264240458

GROS EFFE QUATTRO – F. 4 DEI F.LLI PANCONI – S.N.C. corrente in Via  
Lottizzazione SNC, Massa (MS), in persona del legale rappresentante Sig.  
Emanuele Panconi;

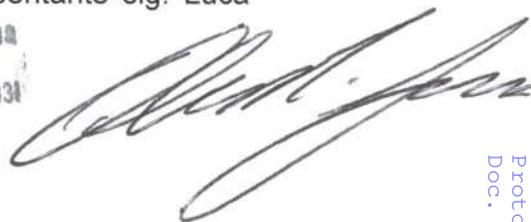
**GROS EFFEQUATTRO s.n.c.**  
del F.LLI PANCONI  
Via Lottizzazione, 12  
54100 MASSA  
Part. IVA 00060650454

LA MILANESINA S.N.C. di Fiocchi Patrizia & C. corrente in Massa Avenza n.  
295, Marina di Massa (MS), P. IVA 00584400451, in persona del legale  
rappresentante p.t. sig. Francesco Fiocchi;

**LA MILANESINA S.N.C.**  
di FIOCCHI PATRIZIA & C.  
Via Massa Avenza, 295 Tel. 0585 857000  
54100 Marina di Massa (MS)  
P. IVA 00584400451

LUMA BEVANDE di ALDOVARDI LUCA, corrente in Via Puliche n. 269, Massa, P.IVA 01401180458, in persona del legale rappresentante sig. Luca Aldovardi;

**LUMA Bevande di Aldovardi Luca**  
Via Puliche 269- 54100 Massa  
PI: 01401180458 CF: LDVLCU80M13L8331  
pec: luca.aldivardi@pec.it  
tel 3454290688



MAGGI FRUTTA DI M. E D. & C. S.N.C. corrente in Via Aurelia Sud 44, Pietrasanta (LU) in persona del legale rappresentante sig. Massimo Maggi;

**MAGGI FRUTTA**  
di Maggi M. e D. & C. snc  
Aurelia Sud, 44 - 55045 Pietrasanta (LU)  
Tel. 0584-71568  
info@maggifrutta.it - SDI 5RUO62D  
C. F. e P. IVA 01172930461

MOTTINI CATERING DI MOTTINI GUIDO & C. SNC, corrente in Via Pietrasanta, 2, Marina di Massa (MS), in persona del legale rappresentante pt. Sig. Umberto Mottini;

**MOTTINI CATERING**  
di MOTTINI G. & C. s.n.c.  
Via Pietrasanta, 2 - 54100 M. di Massa (MS)  
Tel. 0585 243414 - Fax 0585 246779  
email mottinicateringsnc@libero.it  
C.F. e P.IVA 00602350456  
Codice Univoco M5UXCR1

PANCONI CATERING SRL, corrente in Via delle Bocchette n. 8/N, Capezzano Pianore, Camaiore (LU), P.IVA 00578780454 in persona del legale rappresentante p.t. sig, Leonardo Conte;

**PANCONI CATERING SRL**  
Via delle Bocchette, 8N  
55040 CAPEZZANO PIANORE (LU)  
Partita IVA 00578780454

PAPER ONE SRLS, corrente in Via Angelo Pelliccia n. 6, Carrara (MS), in persona del legale rappresentante sig. Matteo Serra;

**PAPER ONE srls**  
Avenza (MS)

PLASTOCART SRL, corrente in Via Provinciale Avenza n, 38/B Avenza, Carrara (MS) in persona del legale rappresentante sig. ra Andreina Spinetti;

**PLASTOCART SRL**  
Via Provinciale Avenza Sarzana, 38/B  
54033 Carrara - Avenza (MS)  
Tel. 0585 51457 - Fax 0585 854703 - Cell. 393 9211965  
C.F./P.IVA 01401180458 - SDI: M5UXCR1  
info@plasticart.com

RICCI DISTRIBUZIONE BEVANDE DI RICCI ANTONIO, corrente in Via Romana 11, Massa, PI. 01379969451, in persona del legale rappresentante sig. Antonio Ricci;

**RICCI DISTRIBUZIONE BEVANDE**  
di RICCI ANTONIO  
Via Romana 11 - 54100 MASSA  
cod. fisc. RCCNTN87C17F023P  
Partita I.V.A. 01379960451



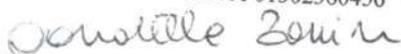
SGM BEVANDE SRL, corrente in Piazza Gino Lucetti, Carrara (MS), P. IVA 01443300453 in persona del legale rappresentante sig. Michele Donadel,

**SGM BEVANDE S.R.L. SEMPLIFICATA**  
Piazza Gino Lucetti, 7 - 54033 Carrara (MS)  
Tel. 0585 793964 Cell. 334 1390022 - 388 1693509  
C. F e P.IVA 01443300452  
E-mail: sgm.bevande@gmail.com  
Pec: sgmbevandesrlsemplici.ata@pro-pec.it



ZANINI BASSANO SRL, corrente in Via Via Aprilia 2, MASSA, P. IVA 01302360456 in persona del legale rappresentante sig. ra Donatella Zanini;

**ZANINI BASSANO S.r.l.**  
Via Aprilia, 2 - 54100 Massa (MS)  
Tel. 0585 489000 - Fax 0585 42642  
C.F. e P.IVA 01302360456



MOIAL SNC di Moroni Francesco & C., corrente in Galileo Galilei, 1, Carrara, P.IVA 01339020453 in persona del legale rappresentante sig. Francesco Moroni;

**MOIAL s.n.c. di MORONI FRANCESCO & C.**  
INGROSSO ALIMENTI E BEVANDE  
S.L.: Via C. Fiorillo, 13 - 54035 Marina di Carrara (MS)  
Uffici e Dep.: Viale G. Galilei, 1 - 54038 Avenza (MS)  
Tel. 0585 78 47 68 - Fax 0585 04 44 39  
moia.ingrosso@gmail.com - moroni.francesco@pec.it  
C.F.P.I. 01339020453



Avv. Giovanni Montana



## SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE servizio pianificazione del territorio

Prot.....

Data .....

**Al Sindaco del Comune di Massa**  
Via Porta Fabbrica n. 1, 54100 Massa (MS)

# OSSERVAZIONI

**ALLA VARIANTE N. 6 AL REGOLAMENTO URBANISTICO FINALIZZATA  
ALL'INTRODUZIONE DELLA FUNZIONE DI COMMERCIO ALL'INGROSSO NELL'AMBITO  
D'INTERVENTO ACO.2.01 - EX DALMINE**

(Deliberazione del Consiglio comunale n. 136/2023)

**Il sottoscritto:**

Nome **OSCAR** Cognome **CORBELLI**

Nato a **PIETRASANTA** il 11/10/1991

Residente in **FORTE DEI MARMI** Località.....

Via **BALDUINI** n. 76

**In qualità di:**

- privato/a cittadino/a
- tecnico incaricato dalla proprietà (*indicare nome e cognome del proprietario*)  
.....
- rappresentante dell'associazione o Ente .....
- legale rappresentante della Società **POWER MARINE SHIPYARD s.r.l.**  
con sede a **MASSA - VIA DORSALE, 13**
- altro (specificare) .....

COMUNE DI MASSA

Prot. 2024/00001256 del 05-01-2024

Sezione: ARRIVO - SERVIZIO PIANIFICAZIONE



Z 2 4 0 0 0 0 1 2 5 6 0 1

vista la deliberazione del Consiglio comunale n.136 del 13/11/2023 di adozione Variante n.6 al regolamento urbanistico, pubblicata sul BURT n.49 del 6/12/2023 e sul sito web del Comune presenta le seguenti osservazioni:

**Elaborato/i a cui le osservazioni si riferiscono**

- **SCHEDA-NORMA ACO.2.01 VARIATA**
- **RELAZIONE GENERALE**



SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO  
 E PROTEZIONE CIVILE  
 servizio pianificazione del territorio

### Oggetto delle osservazioni

La suddetta variante urbanistica interessa l'ambito di intervento relativo al LOTTO 1 - ricompreso nel più ampio comparto delle aree incluse nel c.d. Parco Produttivo area "ex Dalmine" incluso nel territorio del Consorzio Zona Industriale Apuana - localizzato in prossimità dell'incrocio tra via degli Oliveti e via Massa-Avenza, a poca distanza dallo svincolo autostradale.

Il vigente Regolamento urbanistico include l'area nell'ambito d'intervento ACO.2.01 con una specifica scheda-norma.

Tale scheda-norma ACO.2.01 indica come destinazione d'uso propria dell'ambito "produttivo" e non indica, tra le funzioni ammesse, il "commercio all'ingrosso". Pertanto, attraverso la variante urbanistica si modificano le disposizioni normative della scheda al fine di rendere possibile, limitatamente al lotto 1, l'insediamento della suddetta categoria funzionale.

La variante urbanistica è definita "semplificata" in quanto ha per oggetto previsioni urbanistiche interne al perimetro del c.d. territorio urbanizzato, così come definito in via transitoria dall'art. 224 della legge regionale 65/2014, e la procedura di approvazione segue pertanto quanto dettato dagli articoli 30 e 32 della citata legge regionale.

Secondo l'A.C. tale variante urbanistica non comporta nessuna variazione di Piano Strutturale in quanto per il Sistema Funzionale e per l'UTOE 2, nell'ambito del quale rientra l'area in oggetto, l'obiettivo è: *"il potenziamento dell'industria manifatturiera, con particolare riferimento alle imprese di media e grande dimensione e del terziario connesso"*.

A seguito dell'approvazione della variante urbanistica sarà 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, per l'insediamento di una attività di vendita all'ingrosso di generi alimentari e non alimentari e di beni di largo e generale consumo con la formula "Cash & Carry".

### Modifiche/correzioni/integrazione proposte

Si ritiene che la variante urbanistica, con l'inserimento della categoria funzionale di "commercio all'ingrosso", introduca un'attività economica non coerente con le finalità produttive e manifatturiere caratteristiche del contesto in questione, in quanto tale categoria non rientra tra quelle del "terziario connesso", inteso, in quanto "connesso", come funzionale al complemento, all'integrazione e al potenziamento delle attività produttive e manifatturiere presenti nell'ambito considerato. Pertanto, considerato che la categoria funzionale di "commercio all'ingrosso" per la vendita di generi alimentari e non alimentari e di beni di largo e generale consumo è avulsa dalle attività terziarie "connesse" alla categoria funzionale industriale/artigianale, la suddetta variante presenta elementi di incoerenza con gli obiettivi e gli indirizzi strategici del Piano Strutturale (vedi articoli 85 e 123 della Disciplina di Piano), con la disciplina degli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinata e con le Norme tecniche per la gestione e le trasformazioni dello stesso Regolamento Urbanistico, in particolare con le categorie funzionali/destinazioni d'uso ammesse dall'art.46, c.2 delle N.T.A. per il sistema produttivo della Z.I.A. [art.5 lettera b) della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni].

Si chiede pertanto lo stralcio della categoria funzionale di "commercio all'ingrosso" introdotto nella Scheda-Norma dell'ambito d'intervento ACO.2.01.

### Eventuali allegati

- Relazione Tecnica

Data 20/12/2023

POWER MARINE SHIPYARD S.R.L.

Via Dorsale, 13

54100 Massa (MS)

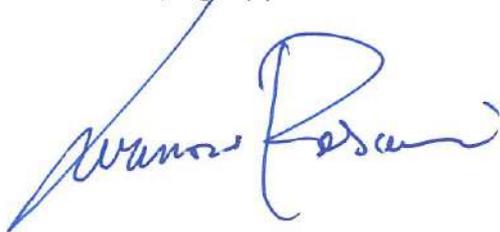
C.F. e P.IVA: 01300980453

OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE N.6 R.U.  
Area EX DALMINE proposta di Delibera 162/2023

Si osserva la mancanza di una procedura V.a.s., ai sensi della legge 108/21 e collegate, che riteniamo determinante per recepire i pareri di altri organi preposti alla coopianificazione ed in aggiunta in quanto l'intervento in oggetto appare di dimensioni e portata ambientale notevoli. Si osserva inoltre come la formula di singola variante contrasti con una corretta pianificazione sia urbanistica che commerciale, pianificazione più volte richiamata nelle linee di mandato dell'attuale amministrazione.

GRUPPO CONSIGLIARE NOI MODERATI

Il Capogruppo



COMUNE DI MASSA  
Prot. 2024/00001258 del 05-01-2024  
Sezione: ARRIVO - SERVIZIO PIANIFICAZIONE





SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO  
E PROTEZIONE CIVILE  
servizio pianificazione del territorio

Prot.....

Data 01 Gennaio 2024

Al Sindaco del Comune di Massa  
Via Porta Fabbrica n. 1, 54100 Massa (MS)

## OSSERVAZIONI

**ALLA VARIANTE N. 6 AL REGOLAMENTO URBANISTICO FINALIZZATA  
ALL'INTRODUZIONE DELLA FUNZIONE DI COMMERCIO ALL'INGROSSO NELL'AMBITO  
D'INTERVENTO ACO.2.01 - EX DALMINE**

**(Deliberazione del Consiglio comunale n. 136/2023)**

**Il sottoscritto:**

Nome DANIELA                      Cognome BENNATI  
Nato a VIAREGGIO      il    22.07.1969  
Residente in MASSA      Località      Marina di Massa  
Piazza/Via PISA                      n. ....

**In qualità di:**

- privato/a cittadino/a
- tecnico incaricato dalla proprietà (*indicare nome e cognome del proprietario*)  
.....
- rappresentante dell'associazione o Ente .....
- legale rappresentante della Società .....
- con sede a .....

X altro (specificare)      Consiglieria com. Polo Progressista e di Sinistra

~~vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 23 del 25/2/2022 di adozione Variante n. 2 al regolamento urbanistico, pubblicata sul BURT n. 10 del 9/3/2022 e sul sito web del Comune presenta le seguenti osservazioni:~~

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 136 del 13 Novembre 2023 di adozione Variante n.6 al RU, pubblicata sul BURT n.49 del 6 dicembre 2023 , presenta le seguenti osservazioni:

**Elaborato/i a cui le osservazioni si riferiscono**

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

AOO COMUNE DI MASSA  
Protocollo Arrivo N. 1762/2024 del 09-01-2024  
Doc. Principale - Class. 2.1 - Copia Documento



SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO  
 E PROTEZIONE CIVILE  
 servizio pianificazione del territorio

**Oggetto delle osservazioni**

Con la delibera di Giunta n. 78 del 06.05.2020 si è provveduto a stabilire gli indirizzi che “il Servizio di Pianificazione del Territorio **deve**”, così si scrive, “osservare per procedere all'istruttoria delle istanze private di variante al Regolamento Urbanistico, che condizionano l'ammissibilità e la stessa attivazione dell'iter istruttorio”.

Le proposte, oltre a dover interessare imprescindibilmente il perimetro del territorio urbanizzato, devono riguardare aree in evidente “degrado urbanistico” che non indica uno scadimento fatto di erbe infestanti o rifiuti abbandonati, ma si circoscrive ad una situazione di disordine urbanistico specifica che non è sovrapponibile a quella del sito oggetto della Variante n. 6 al RU – Sogegross-. Le proposte di variante devono “essere rivolte essenzialmente al recupero del patrimonio edilizio esistente” che il sito di riferimento non presenta.

Al punto 4 della D.G. 78/2020 si stabiliscono inoltre ulteriori criteri di valutazione per cui si stabilisce che “saranno privilegiate le proposte che contribuiranno significativamente al rilancio delle attività economiche del territorio”, ma dalle informazioni ottenute dall'assessora competente e dal responsabile della pratica, non sono stati attivati studi di settore preventivi per valutare e documentare i potenziali impatti su tale rilancio da parte della realizzazione Variante n.6 al RU – Sogegross -, anzi l'unica presumibile influenza rilevata è quella negativa che potrebbero registrare le attività economiche già esistenti, dato che il mercato locale a cui fanno riferimento non prevede ampliamenti.

Comunque le uniche riconversioni che devono essere prese in considerazione, si scrive, saranno quelle “verso nuove funzioni di servizio e di supporto al tessuto produttivo” riferendosi quindi all'esistente, ma un ingrosso commerciale alimentare, oggetto della Variante citata, non ottempera in alcun modo questa funzione.

**Modifiche/correzioni/integrazione proposte**

Il Polo Progressista e di Sinistra chiede quindi che si enunci chiaramente quale sia stata la motivazione adottata dal Settore Pianificazione del Territorio a derogare agli indirizzi perentori della Delibera di Giunta n.78 del 06.05.2020, per attivare l'iter istruttorio, visto che al punto 5) della delibera richiamata, si dà atto che solo nel caso di rispondenza ai criteri stabiliti la pratica sarebbe potuta essere sottoposta alla valutazione del Consiglio comunale e si chiede quindi di non procedere all'approvazione della Variante n.6 al RU - Sogegross-.

**Eventuali allegati**

○ \_\_\_\_\_

Data 01 Gennaio 2024

Firma

Per Polo Progressista e di Sinistra -  
 Consigliera comunale

Daniela Bennati



SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO  
E PROTEZIONE CIVILE  
servizio pianificazione del territorio

Prot.....

Data 01 Gennaio 2024

**Al Sindaco del Comune di Massa**  
Via Porta Fabbrica n. 1, 54100 Massa (MS)

## OSSERVAZIONI

**ALLA VARIANTE N. 6 AL REGOLAMENTO URBANISTICO FINALIZZATA  
ALL'INTRODUZIONE DELLA FUNZIONE DI COMMERCIO ALL'INGROSSO NELL'AMBITO  
D'INTERVENTO ACO.2.01 - EX DALMINE**

**(Deliberazione del Consiglio comunale n. 136/2023)**

**Il sottoscritto:**

Nome DANIELA                      Cognome BENNATI  
Nato a VIAREGGIO      il    22.07.1969  
Residente in MASSA      Località      Marina di Massa  
Piazza/Via PISA                      n. ....

**In qualità di:**

- privato/a cittadino/a
- tecnico incaricato dalla proprietà (*indicare nome e cognome del proprietario*)  
.....
- rappresentante dell'associazione o Ente .....
- legale rappresentante della Società .....
- con sede a .....

X altro (specificare)      Consiglieria com. Polo Progressista e di Sinistra

~~vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 23 del 25/2/2022 di adozione Variante n. 2 al regolamento urbanistico, pubblicata sul BURT n. 10 del 9/3/2022 e sul sito web del Comune presenta le seguenti osservazioni:~~

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 136 del 13 Novembre 2023 di adozione Variante n.6 al RU, pubblicata sul BURT n.49 del 6 dicembre 2023 , presenta le seguenti osservazioni:

**Elaborato/i a cui le osservazioni si riferiscono**

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_



SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO  
 E PROTEZIONE CIVILE  
 servizio pianificazione del territorio

### Oggetto delle osservazioni

Nella Relazione Geologica allegata alla proposta di Variante n.6 al RU – Sogegross - si dichiara in pratica che non è stata effettuata alcuna caratterizzazione geologica e geotecnica del sito in oggetto in quanto “si è fatto riferimento a n.5 sondaggi... realizzati nel lotto adiacente a quello edificatorio”, oltretutto non si specifica a quale “lotto adiacente” si faccia riferimento visto che nella planimetria del Comune di Massa del 1998 è evidente che il Lotto “Sogegross” risulta confinante anche con lotti che da tutto principio sono risultati esterni al perimetro dei lotti dell'area ex Dalmine da sottoporre a bonifica.

Si tiene a precisare però che se il riferimento fosse anche al cosiddetto Lotto 2 di quella citata planimetria, nel Decreto G.R. 1564 del 02.04.1998 si specificava che ogni riutilizzo dell'area oggetto di messa in sicurezza, sia pure a scopo non produttivo, dovesse essere verificato tecnicamente per certificare che in alcun modo possa essere compromessa la funzionalità dell'intervento stesso di messa in sicurezza.

In tale atto però si mette nero su bianco che il progetto di bonifica sarà eseguito “secondo una destinazione d'uso industriale” e per sottolineare questa indicazione si procede a **“incaricare il Sindaco di predisporre gli atti necessari a mantenere memoria storica di tale destinazione d'uso”** e che i lotti, tra cui quello interessato dalla Variante n. 6 al RU “Sogegross”, sarebbero stati “inseriti in un elenco speciale – di cui alla D.C.R.T. n.169/95 Ap. A punto 6” per le aree che non avrebbero necessitato di bonifica solo se specificatamente avessero mantenuto la destinazione d'uso industriale come indicato.

Ugualmente nella Determinazione della Provincia di Massa Carrara, n. 8565 del 09.05.00, con cui si certifica l'avvenuta messa in sicurezza dei lotti n. 1 (Sogegross) e 2 si specifica – per destinazione d'uso industriale – e che “il successivo riutilizzo del lotto 1, 2 resta vincolato alla prescrizione che “qualora dovessero essere intrapresi nei lotti suddetti lavori di escavazione di qualunque genere” dovranno essere preventivamente informate la Provincia e ARPAT in quanto non si esclude l'individuazione di aree sospette, pur sempre ferma restando la destinazione d'uso industriale. Alla luce di tutto questo, dato che si intende cambiare la destinazione prescritta e ancor più in riferimento ad un uso di ingrosso alimentare, è chiaro si debba procedere ad un indagine approfondita di compatibilità dell'area.

### Modifiche/correzioni/integrazione proposte

Il Polo Progressista e di Sinistra chiede che sia inserita prescrizione specifica di indagine approfondita per caratterizzazione area da effettuarsi con carotaggi preventivi a qualsiasi opera di scavo prevista dal progetto ed eventuale bonifica del sito, finalizzato perentoriamente all'ottenimento di autorizzazione edificatoria del medesimo progetto di Variante n. 6 al RU - “Sogegross”.

### Eventuali allegati

○ \_\_\_\_\_

COMUNE DI MASSA



Medaglia d'Oro al Merito Civile

# COMUNE DI MASSA

Via Porta Fabbrica, 1, 54100 Massa – Tel. 0585.4901 – Fax 0585.41245  
Codice fiscale 00181760455 – Partita iva 00181760455  
[www.comune.massa.ms.it](http://www.comune.massa.ms.it)

SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO  
E PROTEZIONE CIVILE  
servizio pianificazione del territorio

---

Data 01 Gennaio 2024

Firma

Per Polo Progressista e di Sinistra -  
Consigliera comunale

Daniela Bennati

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daniela Bennati'.

AOO COMUNE DI MASSA  
Protocollo Arrivo N. 1765/2024 del 09-01-2024  
Doc. Principale - Class. 2.1 - Copia Documento



## SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE servizio pianificazione del territorio

Prot.....

Data 01 Gennaio 2024

**Al Sindaco del Comune di Massa**  
Via Porta Fabbrica n. 1, 54100 Massa (MS)

# OSSERVAZIONI

**ALLA VARIANTE N. 6 AL REGOLAMENTO URBANISTICO FINALIZZATA  
ALL'INTRODUZIONE DELLA FUNZIONE DI COMMERCIO ALL'INGROSSO NELL'AMBITO  
D'INTERVENTO ACO.2.01 - EX DALMINE**

**(Deliberazione del Consiglio comunale n. 136/2023)**

**Il sottoscritto:**

Nome DANIELA                      Cognome BENNATI  
Nato a VIAREGGIO      il    22.07.1969  
Residente in MASSA      Località      Marina di Massa  
Piazza/Via PISA                      n. ....

**In qualità di:**

- privato/a cittadino/a
- tecnico incaricato dalla proprietà (*indicare nome e cognome del proprietario*)  
.....
- rappresentante dell'associazione o Ente .....
- legale rappresentante della Società .....
- con sede a .....

X altro (specificare)      Consiglieria com. Polo Progressista e di Sinistra

~~vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 23 del 25/2/2022 di adozione Variante n. 2 al regolamento urbanistico, pubblicata sul BURT n. 10 del 9/3/2022 e sul sito web del Comune presenta le seguenti osservazioni:~~

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 136 del 13 Novembre 2023 di adozione Variante n.6 al RU, pubblicata sul BURT n.49 del 6 dicembre 2023 , presenta le seguenti osservazioni:

**Elaborato/i a cui le osservazioni si riferiscono**

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_



SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO  
E PROTEZIONE CIVILE  
servizio pianificazione del territorio

---

**Oggetto delle osservazioni**

Il -Lotto 1 ex Dalmine - su cui avete pensato di accogliere l'installazione di un ingrosso alimentare è, come ben noto a tutti e tutte, inserito all'interno di un comparto dedito alla lavorazione nautica con la produzione di scafi.

Tale produzione fa uso di compositi che tra gli elementi vede le resine (vetro o fibro) e da video documentali è noto che polveri vengono rilasciate nell'aria, forse sfuggendo all'impianto di filtrazione che dovrebbe essere obbligatorio.

La qualità dell'aria dell'area circostante il lotto 1- Sogegross - non risulta si stata indagata per avere contezza della salubrità o comunque compatibilità con eventuale lavorazione di alimenti che ne potrebbero venire a contatto.

**Modifiche/correzioni/integrazione proposte**

Il Polo Progressista e di Sinistra chiede quindi che sia inserita nelle prescrizioni da cui far discendere l'eventuale autorizzazione edificatoria del progetto oggetto della Variante n.6 al RU -Sogegross-, un'approfondita indagine e valutazione della qualità dell'aria da parte di ARPAT.

**Eventuali allegati**

○ \_\_\_\_\_

Data 01 Gennaio 2024

Firma

Per Polo Progressista e di Sinistra -  
Consigliera comunale

Daniela Bennati



Prot.....

Data .....

**Al Sindaco del Comune di Massa**  
 Via Porta Fabbrica n. 1, 54100 Massa (MS)

## OSSERVAZIONI

**ALLA VARIANTE N. 6 AL REGOLAMENTO URBANISTICO FINALIZZATA  
 ALL'INTRODUZIONE DELLA FUNZIONE DI COMMERCIO ALL'INGROSSO NELL'AMBITO  
 D'INTERVENTO ACO.2.01 - EX DALMINE**

(Deliberazione del Consiglio comunale n. 136/2023)

**Il sottoscritto:**

Nome **OSCAR** Cognome **CORBELLI**

Nato a **PIETRASANTA** il **11/10/1991**

Residente in **FORTE DEI MARMI** Località.....

Via **BALDUINI** n. **76**

**In qualità di:**

- privato/a cittadino/a
- tecnico incaricato dalla proprietà (*indicare nome e cognome del proprietario*)  
 .....
- rappresentante dell'associazione o Ente .....
- legale rappresentante della Società **POWER MARINE SHIPYARD s.r.l.**  
 con sede a **MASSA - VIA DORSALE, 13**
- altro (specificare) .....

vista la deliberazione del Consiglio comunale n.136 del 13/11/2023 di adozione Variante n.6 al regolamento urbanistico, pubblicata sul BURT n.49 del 6/12/2023 e sul sito web del Comune presenta le seguenti osservazioni:

**Elaborato/i a cui le osservazioni si riferiscono**

- **SCHEMA-NORMA ACO.2.01 VARIATA**
- **RELAZIONE GENERALE**



SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO  
 E PROTEZIONE CIVILE  
 servizio pianificazione del territorio

### Oggetto delle osservazioni

La suddetta variante urbanistica interessa l'ambito di intervento relativo al LOTTO 1 - ricompreso nel più ampio comparto delle aree incluse nel c.d. Parco Produttivo area "ex Dalmine" incluso nel territorio del Consorzio Zona Industriale Apuana - localizzato in prossimità dell'incrocio tra via degli Oliveti e via Massa-Avenza, a poca distanza dallo svincolo autostradale.

Il vigente Regolamento urbanistico include l'area nell'ambito d'intervento ACO.2.01 con una specifica scheda-norma.

Tale scheda-norma ACO.2.01 indica come destinazione d'uso propria dell'ambito "produttivo" e non indica, tra le funzioni ammesse, il "commercio all'ingrosso". Pertanto, attraverso la variante urbanistica si modificano le disposizioni normative della scheda al fine di rendere possibile, limitatamente al lotto 1, l'insediamento della suddetta categoria funzionale.

La variante urbanistica è definita "semplificata" in quanto ha per oggetto previsioni urbanistiche interne al perimetro del c.d. territorio urbanizzato, così come definito in via transitoria dall'art. 224 della legge regionale 65/2014, e la procedura di approvazione segue pertanto quanto dettato dagli articoli 30 e 32 della citata legge regionale.

Secondo l'A.C. tale variante urbanistica non comporta nessuna variazione di Piano Strutturale in quanto per il Sistema Funzionale e per l'UTOE 2, nell'ambito del quale rientra l'area in oggetto, l'obiettivo è: *"il potenziamento dell'industria manifatturiera, con particolare riferimento alle imprese di media e grande dimensione e del terziario connesso"*.

A seguito dell'approvazione della variante urbanistica sarà 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, per l'insediamento di una attività di vendita all'ingrosso di generi alimentari e non alimentari e di beni di largo e generale consumo con la formula "Cash & Carry".

### Modifiche/correzioni/integrazione proposte

Si ritiene che la variante urbanistica, con l'inserimento della categoria funzionale di "commercio all'ingrosso", introduca un'attività economica non coerente con le finalità produttive e manifatturiere caratteristiche del contesto in questione, in quanto tale categoria non rientra tra quelle del "terziario connesso", inteso, in quanto "connesso", come funzionale al complemento, all'integrazione e al potenziamento delle attività produttive e manifatturiere presenti nell'ambito considerato. Pertanto, considerato che la categoria funzionale di "commercio all'ingrosso" per la vendita di generi alimentari e non alimentari e di beni di largo e generale consumo è avulsa dalle attività terziarie "connesse" alla categoria funzionale industriale/artigianale, la suddetta variante presenta elementi di incoerenza con gli obiettivi e gli indirizzi strategici del Piano Strutturale (vedi articoli 85 e 123 della Disciplina di Piano), con la disciplina degli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinata e con le Norme tecniche per la gestione e le trasformazioni dello stesso Regolamento Urbanistico, in particolare con le categorie funzionali/destinazioni d'uso ammesse dall'art.46, c.2 delle N.T.A. per il sistema produttivo della Z.I.A. [art.5 lettera b) della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni].

Si chiede pertanto lo stralcio della categoria funzionale di "commercio all'ingrosso" introdotto nella Scheda-Norma dell'ambito d'intervento ACO.2.01.

### Eventuali allegati

- Relazione Tecnica

Data 20/12/2023

Firma

POWER MARINE SHIPYARD S.R.L.  
 Via Dorsale, 13  
 54100 Massa (MS)  
 C.F. e P. IVA: 01300980453

# RELAZIONE TECNICA

## PREMESSA

la presente relazione tecnica è redatta al fine di costituire un elemento tecnico di supporto all'osservazione alla **"Variante n.6 al Regolamento Urbanistico finalizzata all'introduzione della funzione di commercio all'ingrosso nell'ambito d'intervento ACO.2.01 - Ex Dalmine"** presentata dalla Power Marine Shipyard s.r.l..

La Power Marine Shipyard s.r.l. è una realtà produttiva del settore navale, specializzata nella progettazione e nella produzione di imbarcazioni ad altissime prestazioni utilizzate nei settori racing, diporto e security. Esercita la propria attività all'interno di opifici industriali posti all'interno della Zona Industriale Apuana (ZIA), nel Comune di Massa e oggi rappresenta un'eccellenza riconosciuta a livello nazionale ed internazionale e i suoi prodotti commercializzati nelle varie tipologie si affermano nel settore sia a livello di prestazioni, sia a livello di design, rispecchiando completamente la pregevolezza del made in Italy. L'azienda è da sempre radicata sul territorio e nel corso degli ultimi anni ha riscontrato un aumento esponenziale dei volumi produttivi generando un forte aumento occupazionale nel comparto produttivo, con l'acquisizione di nuove commesse che dovranno essere sviluppate e che generano la necessità di nuove aree produttive e pertinenti alla produzione. Per questo l'Azienda è intenzionata ad ampliare la produzione attraverso la realizzazione di un nuovo compendio immobiliare, tecnologicamente avanzato. Nell'ambito della Zona Industriale Apuana è stata individuata un'area all'interno del suddetto comparto, identificata nel "Lotto 1", attualmente dismessa da più di venti anni e che possiede tutti i necessari requisiti per dar sfogo all'esigenza di un nuovo insediamento. Nello specifico, la principale peculiarità dell'area è identificata dalla superficie, dal relativo coefficiente di edificazione e dalla vicinanza all'opificio già ora utilizzato per la produzione.

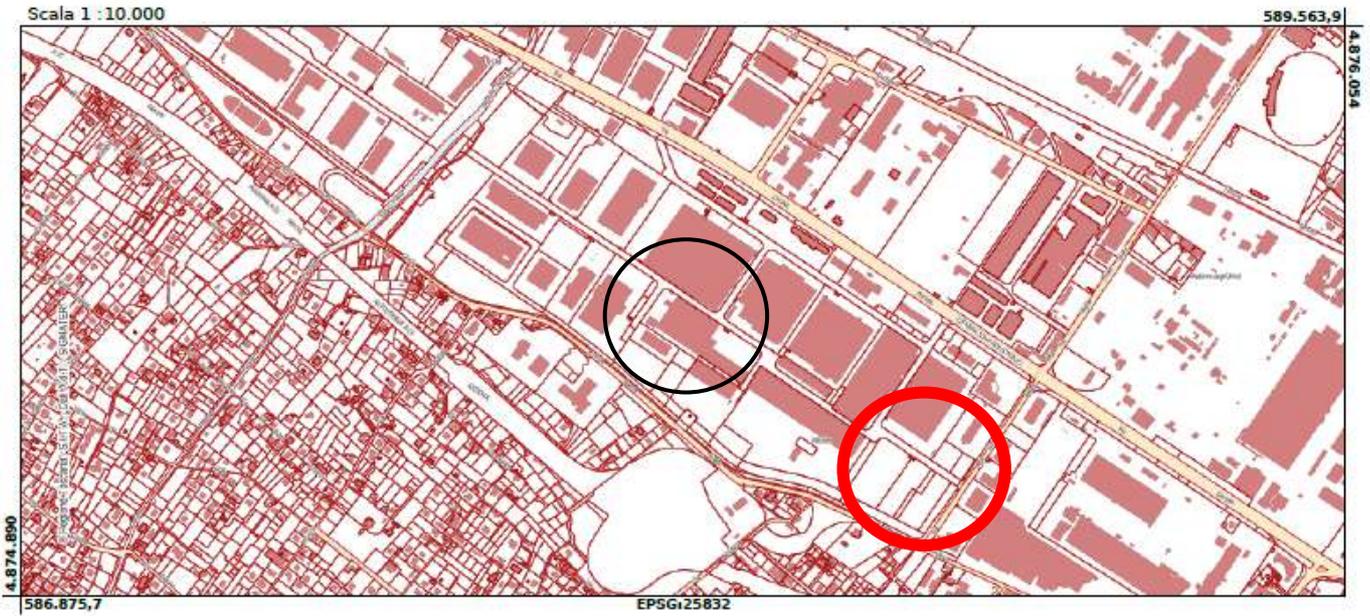
La Power Marine Shipyard s.r.l. occupa un lotto in posizione centrale all'interno dell'area "ex Dalmine" a circa 600 metri dal c.d. "Lotto 1".

(estratti cartografici)



### Catasto e Urbanizzazione

2



UBICAZIONE ATTUALE POWER MARINE

UBICAZIONE LOTTO 1

### ACO.2.01 EX DALMINE



## LA VARIANTE URBANISTICA

La suddetta variante urbanistica interessa, in sostanza, la modifica del testo normativo riportato nella **scheda-norma ACO.2.01** e nello specifico riguarda l'intervento edilizio proposto sul Lotto 1 - ricompreso nel più ampio comparto delle aree incluse nel c.d. Parco Produttivo area "ex Dalmine" - localizzato in prossimità dell'incrocio tra via degli Oliveti e via Massa-Avenza, a poca distanza dallo svincolo autostradale. L'ambito territoriale interessato dalla suddetta scheda-norma è composto da n.18 lotti destinati alla nuova edificazione per una SUL (superficie utile lorda) complessiva pari a 47.924 mq.

La variante urbanistica riguarda la modifica delle attività insediabili nell'Ambito territoriale in questione attraverso **l'inserimento della categoria funzionale "commerciale all'ingrosso"**, attualmente non prevista tra le attività e gli insediamenti produttivi riconducibili alla funzione industriale, artigianale, e connesse attività terziarie e direzionali, come definite nell'Art. 5 lettera b) della "disciplina delle distribuzione e localizzazione delle funzioni", e la conseguente realizzazione di un fabbricato di 4.894 mq di superficie coperta e 4.972 mq di superficie edificabile, oltre a parcheggio e verde pertinenziali, per l'insediamento di una attività di vendita all'ingrosso di generi alimentari e non alimentari e di beni di largo e generale consumo con la formula "Cash & Carry".

Nel dettaglio la modifica normativa apportata alla suddetta scheda-norma riguarda - fermo restando la destinazione d'uso "Produttiva" dell'intero ambito ACO.2.01 - l'introduzione nel paragrafo "dimensionamento e parametri urbanistici" della stessa scheda-norma, della dicitura: **"di cui 4987 possono essere destinati al commercio all'ingrosso (vedi note)"** e nel paragrafo "note," sempre della stessa scheda-norma, della dicitura: **"Limitatamente al Lotto 1 (a e b) è ammessa anche la funzione di commerciale all'ingrosso e depositi di cui alla lettera f) del sopra citato art. 5"**

La variante urbanistica è definita "semplificata" in quanto ha per oggetto previsioni urbanistiche interne al perimetro del territorio urbanizzato, così come definito in via transitoria dall'art. 224 della legge regionale e la procedura di approvazione segue quanto dettato dall'art. 32 della citata legge regionale

Sono considerati **obiettivi della variante**: (cfr. D.G.C. 317/2021)

- *dare attuazione al completamento dell'ambito d'intervento con la realizzazione di un fabbricato destinato al commercio all'ingrosso;*
- *rendere nuovamente produttiva un'area dismessa, fonte di degrado urbano;*
- *realizzare una nuova struttura produttiva connotata da elevati requisiti in termini di adeguatezza funzionale e di sostenibilità energetica ed ambientale;*
- *insediare una nuova impresa sul territorio comunale, favorendo la crescita occupazionale ed economica.*

**CONSIDERAZIONI PER LA VERIFICA DI COERENZA DELLA VARIANTE URBANISTICA CON I PRINCIPALI OBIETTIVI DEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI DI GOVERNO DEL TERRITORIO** (Piano Strutturale comunale e Piano d'Indirizzo Territoriale della Regione Toscana).

Il Comune di Massa è dotato di Piano Strutturale (PS) approvato con deliberazione del Consiglio comunale n.66 del 9/12/2010 e di Regolamento Urbanistico (RU), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.142 del 30/7/2019 secondo le disposizioni transitorie di cui all'art. 230 della LR n. 65/2014.

Sempre per quanto attiene al Regolamento Urbanistico, l'ambito interessato dalla variante, individuato in cartografia con la sigla "ACO", è soggetto a decadenza quinquennale delle previsioni assoggettate a progetto unitario convenzionato o a piano attuativo, ai sensi dell'art. 95, commi 9, 10, e 11 della L.R. 65/2014.

Il vigente RU destina quanto in esame per "edifici ed aree a carattere industriale/artigianale", non ammettendo la categoria funzionale di commercio all'ingrosso e la variante al RU si rende necessaria per consentire, nel solo lotto 1 dell'ACO.2.01, l'insediamento di un'attività di commercio all'ingrosso, restando inalterate le potenzialità edificatorie ed i parametri urbanistico-edilizi attualmente vigenti.

La scheda-norma ACO.2.01 riguarda l'ambito che comprende le aree dell'ex stabilimento "Dalmine" compreso nel comparto industriale Apuania Parco Produttivo, che prevede **"la necessità di procedere alla riconversione delle strutture produttive esistenti per rendere possibile l'insediamento di nuove attività industriali e artigianali di dimensioni più contenute"**. Le finalità del vigente Regolamento Urbanistico sono pertanto quelle di procedere con il completamento del piano di lottizzazione approvato nel 1998, prefigurando *"l'organico completamento dei lotti liberi"* (...) *"al fine di ottimizzare la resa produttiva e occupazionale..."* La destinazione a carattere produttiva appare inoltre confermata nelle "prescrizioni urbanistiche e modalità di attuazione" riportate nell'allegato alla suddetta scheda-norma riguardante l'ambito di completamento organico "ex Dalmine", laddove si specificano interventi riguardanti la viabilità di accesso ai lotti al fine di renderne più agevole l'accesso e consentire la realizzazione su più piani, di attività produttive e di parcheggi privati.

Per quanto attiene il **Piano Strutturale** l'ambito in questione è compreso nella "Zona Industriale Apuana - UTOE 2", il cui tessuto urbanistico è dominato dagli impianti produttivi che identificano l'ambito quale elemento propulsore dello sviluppo economico di una realtà a scala comprensoriale.

Nell'ambito stesso, **la presenza di aree dismesse necessita, nell'ottica della realtà sopra citata, di opere di riqualificazione finalizzate al loro riutilizzo produttivo**. (cfr. art. 123 della Disciplina di Piano – Quadro progettuale<sup>1</sup>)

**La funzione dell'UTOE** nel contesto urbano e 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.

---

1

Il PS inoltre stabilisce i seguenti principali obiettivi/indirizzi per il RU: (cfr. art. 123 della Disciplina di Piano – Quadro progettuale)

- *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.*

(omissis)

Costituisce un ulteriore obiettivo generale di PS riguardante il Sistema Funzionale Produttivo: (cfr. art. 85 della Disciplina di Piano – Quadro progettuale<sup>2</sup>)

- ***il rafforzamento della tradizionale identità industriale rappresentata in primo luogo dalla Zona Industriale Apuana e dal comparto del marmo.***

Attraverso 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:*
  - ✓ *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;*

Il PS prevede inoltre 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 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 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.***

Altra valutazione di coerenza tra gli obiettivi/azioni della variante in esame e gli strumenti sovraordinati deve essere fatta rispetto al **Piano d'Indirizzo Territoriale, con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR)** della Regione Toscana approvato, in conformità al D.Lgs.42/2004 (Codice del Paesaggio), con deliberazione di Consiglio Regionale n.37 del 27 marzo 2015 (BURT n.28 del 20 maggio 2015),

In particolare, il PIT/PPR prevede che **gli strumenti della pianificazione urbanistica, da adottarsi successivamente alla data di approvazione del Piano, si conformano alla disciplina statutaria del Piano**, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art.145 del Codice del Paesaggio. **Le varianti agli strumenti di cui al comma 1, sono adeguate per le parti del territorio interessate** (cfr. artt. 20, 21 della Disciplina di Piano<sup>3</sup>).

La disciplina del PIT/PPR persegue un assetto del territorio toscano fondato sullo sviluppo sostenibile delle trasformazioni territoriali e socioeconomiche che, per quanto riguarda **"La presenza industriale in Toscana"**, si sostanzia nelle seguenti prescrizioni: (cfr. art. 28.8 della Disciplina di Piano<sup>4</sup>)

*a) 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;*

***b) sono privilegiate le localizzazioni di nuove unità insediative per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica dei processi produttivi;***

***c) 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;***

<sup>3</sup> [https://www.regione.toscana.it/documents/10180/12604066/disciplina\\_del\\_piano.pdf/071c45ce-c86c-4c05-9ea7-b8aa405d25c0](https://www.regione.toscana.it/documents/10180/12604066/disciplina_del_piano.pdf/071c45ce-c86c-4c05-9ea7-b8aa405d25c0)

<sup>4</sup> [https://www.regione.toscana.it/documents/10180/12604066/disciplina\\_del\\_piano.pdf/071c45ce-c86c-4c05-9ea7-b8aa405d25c0](https://www.regione.toscana.it/documents/10180/12604066/disciplina_del_piano.pdf/071c45ce-c86c-4c05-9ea7-b8aa405d25c0)

*d) 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 e ai comparti nel loro insieme, allo scopo di fluidificare la maglia viaria principale di servizio agli insediamenti stessi;*

*e) 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.*

La disciplina d'uso relativa allo Statuto del territorio, che costituisce integrazione paesaggistica del PIT, riportata nella **Scheda di Ambito 02 - "Versilia e Costa Apuana"** - comprendente i Comuni di: Camaiore (LU), Carrara (MS), Forte dei Marmi (LU), Massa (MS), Massarosa (LU), Montignoso (MS), Pietrasanta (LU), Seravezza (LU), Stazzema (LU), Viareggio (LU) – riconosce gli aspetti e i caratteri peculiari del territorio considerato, in riferimento ai quali definisce obiettivi specifici e normative d'uso.

In particolare, gli **"Obiettivi di qualità e direttive"** della Scheda suddetta sono parte integrante della disciplina d'uso del PIT da recepire nella formazione degli strumenti urbanistici per il governo del territorio.

Tra questi obiettivi assume particolare valenza la **riqualificazione del sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera**, le cui Direttive correlate, al punto 4.6, mirano a: riqualificare da un punto di vista ambientale e urbanistico le aree produttive e gli impianti di lavorazione del marmo come "aree produttive ecologicamente attrezzate".

Questo tipo di aree, conosciute col termine **"APEA"**, sono disciplinate da un Regolamento della Regione Toscana (Decreto del Presidente della Giunta Regionale 2 dicembre 2009, n.74/R) in attuazione della L.R. n.87/1998, che persegue in sostanza questi principali **obiettivi**:

*a) aumentare la qualità ambientale degli insediamenti produttivi toscani siano essi di nuova realizzazione che esistenti;*

*b) ridurre il consumo di nuovo suolo e minimizzare l'impermeabilizzazione dei terreni;*

*c) consentire alle imprese, alle loro aggregazioni ed ai sistemi produttivi locali di beneficiare delle economie di scala e degli altri vantaggi associati ad un percorso APEA;*

*d) indirizzare l'individuazione, la progettazione, la realizzazione e la gestione delle APEA con un sistema di relazioni tra attori pubblici e privati che possa identificare un vero e proprio modello di governance sostenibile;*

*e) favorire la semplificazione nelle autorizzazioni e nei controlli ambientali per le imprese localizzate nelle APEA;*

- f) rendere più agevole, grazie all'approccio cooperativo e territoriale, per le singole imprese insediate il rispetto delle normative ambientali e di salute e sicurezza sul lavoro, così come la loro adesione agli schemi di certificazione ambientale e sociale;
- g) controllare in modo non estemporaneo le prestazioni delle APEA ed il funzionamento del sistema regionale.

Quindi la caratteristica peculiare di queste aree di tipo: produttive industriali, artigianali, o miste, è quella di "essere inserite in contesti ispirati alla multifunzionalità, dotate di un sistema di controllo delle emissioni di inquinanti e di riduzione dei gas climalteranti; le APEA sono caratterizzate dalla presenza e dalla gestione unitaria ed integrata di infrastrutture e servizi idonei a garantire il rispetto dell'ambiente in un'ottica di sviluppo sostenibile, in conformità ai principi di prevenzione e controllo integrati dell'inquinamento, con la finalità di conseguire, unitamente alla competitività del sistema produttivo, la salvaguardia dell'ambiente, della salute e della sicurezza."

## **CONSIDERAZIONI PER LA VERIFICA DI COERENZA DELLA VARIANTE URBANISTICA CON I PRINCIPALI OBIETTIVI DEGLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE.**

Per quanto attiene al **Regolamento Urbanistico**, si prende qui in esame la "Disciplina per gli interventi nel sistema produttivo della ZIA" e in particolare l'Art. 46. "criteri generali, finalità e funzioni ammesse"<sup>5</sup>:

1. *Il RU persegue il rafforzamento delle attività industriali in ambito ZIA, favorendo interventi di potenziamento e recupero dell'esistente nonché l'insediamento di nuove attività, per le funzioni indicate ai successivi commi 2 e 3, che comportino, incremento dei livelli occupazionali, rinnovamento tecnologico, della qualità edilizia e della sostenibilità energetica ed ambientale delle strutture e degli impianti connesse all'aumento della sicurezza degli ambienti di lavoro.*

2. ***Negli edifici e nelle aree appartenenti al Sistema produttivo della ZIA, in coerenza col PS, sono ammesse tutte le attività e gli insediamenti produttivi riconducibili alla funzione industriale/artigianale (e connesse attività terziarie, direzionali e di servizio) come definite nell'art. 5, lettera b) della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, con il superamento del criterio d'insediamento basato sui codici ISTAT, fermo restando il solo divieto per nuovi insediamenti industriali chimici, conciari e della produzione della carta. Sono, altresì, escluse dall'area della ZIA le attività di deposito dei materiali lapidei, non direttamente collegate alla lavorazione.***

3. ***Sono inoltre ammessi:***

- *centri per la ricerca industriale e lo sviluppo tecnologico;*
- *attività di demolizione, recupero di materiali, gestione dei rifiuti;*
- *istituti di ricerca di vario genere;*

---

5

- agenzie per la promozione dell'internazionalizzazione delle imprese ed il commercio estero;
- centri congressuali.

(omissis)

Costituisce un ulteriore strumento di valutazione della coerenza della variante urbanistica il confronto con la **Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni**, redatta ai sensi dell'art. 98 della L.R. 65/2014, che costituisce contenuto integrativo del Regolamento Urbanistico Comunale.

*Tale disciplina "persegue una organizzazione degli spazi e delle funzioni che favorisca una corretta fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale, salvaguardando il diritto dei cittadini all'autodeterminazione delle scelte di vita e di lavoro, garantisce il controllo della distribuzione delle funzioni d'interesse collettivo e di servizio ai residenti, e concorre alla equilibrata programmazione delle destinazioni d'uso degli immobili sul territorio comunale ed alla regolazione dei relativi mutamenti, in raccordo con le disposizioni riferite alle destinazioni d'uso degli immobili, delle aree di pertinenza degli edifici esistenti e dei terreni ineditati, contenute nelle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico, dettagliandole ove necessario ai sensi della legislazione vigente in materia. Essa integra le previsioni del Regolamento Urbanistico comunale, tramite suddivisione del territorio comunale in appositi ambiti di programmazione delle funzioni". (Cfr. art. 1. Campo di applicazione, finalità, contenuti<sup>6</sup>)*

In particolare, l'art. 5 lett. b) della suddetta disciplina consente, per gli edifici e le aree incluse nel Sistema produttivo della ZIA, le seguenti attività in coerenza col Piano Strutturale:

**b) Industriale e artigianale:** *Attività di produzione, riparazione e trasformazione di beni, compresi i relativi uffici amministrativi, i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva. Nelle attività industriali e artigianali sono sempre comprese attività di ricerca e laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici, attività di servizio e integrative, purché inerenti l'attività produttiva e a servizio della stessa, quali uffici per la gestione delle attività, locali per l'esposizione e la vendita dei prodotti aziendali - entro le dimensioni dell'esercizio di vicinato, foresterie e alloggi di guardianaggio.*

**La localizzazione ed equilibrata distribuzione sul territorio comunale delle destinazioni specialistiche industriali ed artigianali sono contenute nel Regolamento Urbanistico.**

La variante urbanistica intende introdurre nella scheda-norma ACO.2.01, segnatamente per il Lotto di nuova edificazione "1", **la categoria funzionale riportata all'art. 5 lett. f) "Commerciale all'ingrosso e depositi":**

---

6

[http://files.comune.massa.ms.it/urbanistica/REGOLAMENTO\\_URBANISTICO/in\\_vigore\\_dal\\_17\\_12\\_2021/REGOLAMENTO\\_URBANISTICO/3\\_DISCIPLINA DELLA\\_DISTRIBUZIONE\\_E\\_LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI/ Norme\\_Disciplina\\_Funzioni.pdf](http://files.comune.massa.ms.it/urbanistica/REGOLAMENTO_URBANISTICO/in_vigore_dal_17_12_2021/REGOLAMENTO_URBANISTICO/3_DISCIPLINA DELLA_DISTRIBUZIONE_E_LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI/ Norme_Disciplina_Funzioni.pdf)

f.1. Commerciale all'ingrosso come definito dalla L.R. n. 28/2005 e successive modificazioni ed integrazioni; f.2. Magazzini e depositi per lo smistamento delle merci, rimessaggio, stoccaggio, ricoveri all'aperto e/o al coperto di merci e/o mezzi e/o veicoli diversi da quelli ad uso familiare privato comprensivi di attività di guardiania, riparazione, manutenzione e lavaggio.

## CONCLUSIONI

Alla luce di quanto fin qui detto, emergono una serie di evidenze dalle quali si può ragionevolmente dedurre che la variante urbanistica in esame **presenta elementi di incoerenza con gli obiettivi e gli indirizzi strategici sia del Piano Strutturale, sia degli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinata, sia con la disciplina per la gestione e le trasformazioni dello stesso Regolamento Urbanistico.**

- 1) In riferimento agli **obiettivi e indirizzi del Piano Strutturale e degli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati**, si evince che tali obiettivi e indirizzi privilegiano il consolidamento e il rafforzamento dell'attività produttiva e del terziario a essa connesso, in modo particolare nell'ambito territoriale e urbanistico della Zona Industriale Apuana (ZIA) e quindi dell'ambito urbano che comprende le aree del c.d. "ex stabilimento Dalmine" ricomprese nella Scheda-norma ACO.2.01.

In particolare, alcuni aspetti di incoerenza si rilevano, nel merito, con l'articolo 123 della Disciplina di Piano, che nel definire le caratteristiche peculiari dell'UTOE 2 – Zona Industriale Apuana (ZIA), stabilisce come obiettivo **il potenziamento dell'industria manifatturiera e del terziario connesso.**

Si ritiene che nel caso della variante urbanistica in esame, l'introduzione della nuova categoria funzionale relativa al "commercio all'ingrosso", limitatamente al Lotto 1 e in particolare la previsione di una attività con caratteristiche funzionali e di destinazione d'uso paragonabile a quella di un fabbricato "commerciale di tipo alimentare", possa costituire un elemento puntuale estraneo rispetto alle destinazioni d'uso consolidate e contribuire alla progressiva perdita delle caratteristiche peculiari e identitarie dell'ambito produttivo esistente, che invece il Piano Strutturale vuole non solo salvaguardare, ma addirittura potenziare.

Si ritiene cioè che il lemma **"terziario connesso"**, usato nella disciplina del Piano Strutturale, non possa ricomprendere le attività con caratteristiche funzionali e di destinazione d'uso di un fabbricato "commerciale di tipo alimentare" ma, anche alla luce di quanto dichiarato nell'articolo 85 della Disciplina di Piano, come il rafforzamento della tradizionale identità della Zona Industriale Apuana, possa essere attuato non con attività di commercio all'ingrosso, ma con la localizzazione di **"funzioni avanzate e di servizi specializzati, qualificati ed innovativi; in primo luogo di supporto alle imprese ed al tessuto produttivo locale attraverso l'insediamento di strutture e servizi che rientrano nelle seguenti tipologie: 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”.**

- 2) Questi servizi e queste funzioni avanzate contenuti nel PS sono anche quelli prefigurati nella disciplina strategica dello sviluppo territoriale del PIT/PPR, laddove, come riportato all'articolo 28.8 della Disciplina di Piano, **si prescrive**, in particolare, di privilegiare le **“localizzazioni di nuove unità insediative per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica dei processi produttivi”** e favorire 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”**.

12

Si ritiene pertanto che la modifica normativa proposta al vigente Regolamento Urbanistico, attraverso la variante semplificata per l'introduzione nella scheda-norma ACO.2.01, limitatamente al “Lotto 1” della nuova destinazione funzionale indicata come “commercio all'ingrosso”, non sia coerente con i suddetti strumenti urbanistici sovraordinati.

- 3) Inoltre, la variante urbanistica presenta anche elementi sostanziali di **incoerenza interna con lo stesso Regolamento Urbanistico**, in quanto modificando la parte testuale relativa della scheda-norma ACO.2.01, con riferimento alla destinazione ammessa dalla “disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni” all'art. 5, lett. f) in merito alla funzione “Commerciale all'ingrosso e depositi”, non tiene conto delle precise funzioni ammesse per gli edifici e le aree appartenenti al Sistema produttivo della ZIA, riportate nell'art. 46 della disciplina del Regolamento Urbanistico. In sostanza, la mancata introduzione nell'articolo 46 del Regolamento Urbanistico, della modifica introdotta con la nuova funzione riportata nella scheda-norma ACO.2.01, disattende la stessa disciplina del Regolamento Urbanistico, che costituisce strumento della pianificazione urbanistica di rango sovraordinato e allo stesso tempo il “quadro” di riferimento normativo e conformativo al quale la scheda-norma ACO.2.01, in quanto strumento di maggior dettaglio, ha l'obbligo di conformarsi.

Pietrasanta, 20.12.2023

Arch. Pierpaolo Baldini.



A circular professional stamp of the Province of Lucca, Italy, for Pierpaolo Baldini, an architect (No. 235). The stamp contains the text: 'ARCHITETTI PROVINCIA DI LUCCA', 'PIERPAOLO BALDINI', and 'No. 235'. Below the stamp is a handwritten signature in black ink.



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ

ID 95655

**Oggetto: Comune di MASSA (MS)**

Variante n. 6 al Regolamento Urbanistico vigente – Adozione ai sensi degli artt. 30 e 32 della LR 65/2014 finalizzata all'introduzione della funzione di commercio all'ingrosso nell'ambito dell'intervento ACO.2.01 – ex Dalmine

ADOZIONE - BURT n. 49 del 06/11/2023

**Osservazione ai sensi degli artt. 20, 32 e 53 LR n. 65/2014**

Al Sindaco  
di MASSA (MS)

E.p.c. Al Presidente della  
PROVINCIA DI MASSA-CARRARA

All'Assessore regionale Infrastrutture, Mobilità e Governo  
del Territorio

Per i disposti della L.R. 65/2014, si trasmette in allegato l'osservazione regionale predisposta dal Settore Sistema informativo e Pianificazione del Territorio relativa allo strumento di cui all'oggetto, ai sensi dell'articolo 32 della legge stessa.

Il Settore Sistema informativo e Pianificazione del Territorio è a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni nel quadro della collaborazione istituzionale tra le strutture tecniche prevista dalla Legge Regionale sul Governo del Territorio.

Distinti saluti,

Il Direttore  
Ing. Aldo Ianniello



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ  
*Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio*  
ID 95655

**Oggetto: Comune di MASSA (MS)**

Variante n. 6 al Regolamento Urbanistico vigente – Adozione ai sensi degli artt. 30 e 32 della LR 65/2014 finalizzata all'introduzione della funzione di commercio all'ingrosso nell'ambito dell'intervento ACO.2.01 – ex Dalmine  
ADOZIONE - BURT n. 49 del 06/11/2023

**Osservazione ai sensi degli artt. 20, 32 e 53 LR n. 65/2014**

Al Responsabile della Direzione  
URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ  
c.a. Ing. Aldo Ianniello

L'Amministrazione Comunale di Massa (MS), con deliberazione del Consiglio Comunale n. 136 del 13/11/2023, ha adottato la Variante n. 6 al Regolamento Urbanistico vigente, finalizzata all'introduzione della funzione di commercio all'ingrosso nell'ambito dell'intervento ACO.2.01 – ex Dalmine, ai sensi degli artt. 30 e 32 della LR n. 65/2014 e ha trasmesso la relativa delibera e documentazione con note prot. Reg. n. 0533738 e 0533749 del 23/11/2023.

L'avviso di avvenuta adozione è stato pubblicato sul B.U.R.T. n° 49 del 06.11.2023.

Si trasmette in allegato l'osservazione regionale inerente il procedimento in oggetto predisposta dal settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, integrata dai pareri/contributi formulati dai seguenti settori regionali competenti per materia:

1. Settore Bonifiche e “Siti Orfani” PNRR (correlato da allegato 1 e 2);
2. Genio Civile Toscana Nord (correlato da allegato 1);
3. Programmazione Grandi Infrastrutture di Trasporto e Viabilità Regionale;
4. Sismica.

Il Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio resta a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento in merito e per eventuali informazioni è possibile rivolgersi a :

- arch. Lucia Meucci - tel. 055/4383437 - e-mail: [lucia.meucci@regione.toscana.it](mailto:lucia.meucci@regione.toscana.it)

*Titolare di Incarico di P.E.Q. Toscana Nord e Centro Est;*

- arch. Luca Di Figlia tel. 055/4385685 - e-mail: [luca.difiglia@regione.toscana.it](mailto:luca.difiglia@regione.toscana.it)

*Funzionario referente strumenti urbanistici comunali e provinciali – Provincia di Lucca*

- arch. Roberta Giannini - tel. 055/4382521 - e-mail: [roberta.giannini@regione.toscana.it](mailto:roberta.giannini@regione.toscana.it)

*Referente amministrativo della pratica.*

Distinti saluti,

*Per il Responsabile del Settore Sistema  
informativo e Pianificazione del territorio*  
Il Dirigente  
Dott. Enrico Vignaroli



**Allegati**

Risposta al foglio  
Numero

**Oggetto: Comune di Massa (MS)**

**Variante n. 6 al Regolamento Urbanistico vigente – Adozione ai sensi degli artt. 30 e 32 della LR 65/2014 finalizzata all'introduzione della funzione di commercio all'ingrosso nell'ambito dell'intervento ACO.2.01 – ex Dalmine**

**Osservazione ai sensi degli artt. 20, 32 e 53 LR n. 65/2014**

L'Amministrazione Comunale di Massa (MS), con deliberazione del Consiglio Comunale n. 136 del 13/11/2023, ha adottato la Variante n. 6 al Regolamento Urbanistico vigente finalizzata all'introduzione della funzione di commercio all'ingrosso nell'ambito dell'intervento ACO.2.01 – ex Dalmine ai sensi degli artt. 30 e 32 della LR n. 65/2014 e ha trasmesso la relativa delibera e documentazione con note prot. Reg. n. 0533738 e 0533749 del 23/11/2023.

L'avviso di adozione della Variante è stato pubblicato sul BURT n° 49 del 06.11.2023.

Il presente parere è trasmesso anche ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/2014 nello spirito di sinergia, allo scopo di favorire: «[...] lo scambio delle conoscenze per il miglioramento progressivo della qualità tecnica di tutti gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica e l'omogeneità dei criteri metodologici, nonché per l'efficacia dell'azione amministrativa».

**Premessa**

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 (pubblicata sul BURT n. 46 del 17/11/2021).

La Variante in oggetto è costituita dai seguenti elaborati:

**A. Relazione generale**

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

**B. Scheda ACO.2.01 vigente**

**C. Scheda ACO.2.01 variata**

**D. Relazione geologica**

**E. Scheda di fattibilità vigente**

**F. Scheda di fattibilità variata**



L'area oggetto della Variante faceva parte dell'ex stabilimento Dalmine, all'interno del comparto industriale Apuana - Parco Produttivo incluso nel territorio del C.Z.I.A. L'area risulta, attualmente, ineditata.

L'area si localizza, all'interno del territorio urbanizzato, in corrispondenza dell'incrocio tra via Massa-Avenza e via degli Oliveti e in prossimità dal casello autostradale Massa.

L'oggetto della proposta riguarda la *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*; la proposta prevede l'introduzione della categoria funzionale "Commercio all'ingrosso" nella scheda norma ACO 2.0.1:

La Variante non è stata assoggetta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi della LR 10/2010, in quanto l'Autorità competente, valutata la proposta di Variante ed i contributi trasmessi dai soggetti competenti in materia ambientale, ha espresso un provvedimento motivato di esclusione a VAS ai sensi dell'art. 22 della LR 10/2010.

#### **Inquadramento dei contenuti di Variante rispetto al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR)**

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 RU vigente del Comune di Massa risulta conformato al PIT-PPR.

Il Comune di Massa ricade nell'Ambito di Paesaggio 02 Versilia e Costa Apuana; le indicazioni di maggior interesse rispetto alla proposta di Variante in oggetto riportate nella Scheda d'Ambito di Paesaggio 02 sono le seguenti:

- Disciplina d'uso - Obiettivi di qualità e direttive:
  - Obiettivo 4 - Riquilibrare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali - Direttive correlate:  
Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:
    - 4.1 - evitare ulteriori processi di consumo di suolo, contrastando i fenomeni di dispersione insediativa e l'erosione dello spazio agricolo anche attraverso il riordino degli insediamenti (aree di pertinenza, annessi e viabilità) e il recupero degli edifici e manufatti esistenti;
    - 4.4 - salvaguardare i varchi di accesso e le visuali verso il mare dai viali litoranei e dagli assi storici, favorendo la riappropriazione e fruizione da parte dei residenti dello spazio costiero come spazio pubblico urbano;
    - 4.6 - riquilibrare da un punto di vista ambientale e urbanistico le aree produttive e gli impianti di lavorazione del marmo come "aree produttive ecologicamente attrezzate";



4.11 - assicurare che i nuovi interventi siano coerenti con il paesaggio di riferimento per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne l'integrità morfologica e percettiva.

Con riferimento alle Invarianti Strutturali del PIT-PPR, come riportate nella cartografia di piano e nella Scheda dell'Ambito 2 Versilia e Costa Apuana, l'area in oggetto ricade nelle seguenti categorie:

- Invariante Strutturale I – I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici – Sistemi morfogenetici: Morfotipo dell'Alta pianura;
- Invariante Strutturale II – I caratteri ecosistemici del paesaggio – Rete degli ecosistemi: (in parte) Superficie artificiale - Aerea urbanizzata e (in parte) Rete degli ecosistemi agropastorali - Agrosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva;
- Invariante Strutturale III– Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali: Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee - TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA T.P.S.2 Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali;
- Invariante Strutturale IV - I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali: nessuna caratterizzazione.

In considerazione dell'ambito insediativo, per attinenza si riporta il comma 3 dell'art. 28 "La presenza industriale in Toscana" della Disciplina del PIT/PPR: «3. Gli interventi di trasformazione e ridestinazione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive di tipo manifatturiero privilegiano funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di tali attività produttive ovvero, in alternativa, di attività attinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale».

Si segnala che l'area non risulta direttamente soggetta a vincoli paesaggistici, ma è posta in prossimità con l'area vincolata secondo l'art. 136 del Dlgs. 42/2004 D.M. 08/11/1973 "Dodici piante di pino radicate lungo la strada provinciale Massa-Avenza". Inoltre, l'area ricade in ambito di Sito Inquinamento di competenza di Regione Toscana (SIR) per la quale sono state completate le procedure di bonifica (si rimanda al contributo del settore Bonifiche e "Siti Orfani" PNRR).

### **Inquadramento dei contenuti di Variante rispetto al Piano Strutturale (PS)**

La disciplina del PS relativa alla zona ZIA è contenuta principalmente nelle seguenti disposizioni:

- Art. 10 Gli obiettivi del Piano Strutturale (comma 2)
- Art. 18 Sistema territoriale di pianura:
- Art. 23 Sottosistema funzionale degli insediamenti:
- Art. 42 Invariante delle attività manifatturiere, artigianali e del terziario avanzato
- Art. 43 Invariante delle testimonianze storiche, artistiche, culturali, paesaggistiche e naturali
- Art. 85 Obiettivi, criteri e prestazioni per il Sistema funzionale produttivo
- Art. 117 Attribuzione delle quote di dimensionamento
- Art. 118 Gli interventi che concorrono al dimensionamento del PS
- Art. 121 Unità territoriali organiche elementari
- Art. 123 UTOE n. 2 – Zona Industriale Apuana

Si riportano per maggior interesse ed attinenza all'ambito territoriale ZIA l'art. 85 e 123:

Art. 85 Obiettivi, criteri e prestazioni per il Sistema funzionale produttivo:



«Il PS individua quali obiettivi generali del Sottosistema: [...]

- il rafforzamento della tradizionale identità industriale rappresentata in primo luogo dalla Zona Industriale Apuana e dal comparto del marmo [...]

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: [...]

- sono privilegiate le localizzazioni di nuove unità insediative per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca ed all’innovazione tecnologica dei processi produttivi; [...]

- 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 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».

#### Art. 123 UTOE n. 2 – Zona Industriale Apuana:

«[...] 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’Art. 85 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 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. [...]».

Si riporta, relativamente al dimensionamento di piano, l’art. 117 “Attribuzioni delle quote di dimensionamento”:

«Il dimensionamento del PS viene attribuito ai Sistemi, Sottosistemi ed UTOE secondo quanto riportato nelle schede facenti parte integrante e sostanziale alle presenti norme (allegato A) ed articolato nelle seguenti funzioni:

- [...]
- 2. industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all’ingrosso e depositi; [...]
- 

#### **Inquadramento dei contenuti di Variante rispetto al Regolamento Urbanistico (RU)**

La Variante presenta modifiche esclusivamente alla scheda norma ACO.2.01 non determinando ulteriori modifiche ad altri documenti e/o elaborati del RU, così come rilevato nella relazione generale (pg. 10).

Nel dettaglio le parti della scheda norma oggetto di modifica ed integrazione sono le seguenti:



- “Dimensionamento e parametri urbanistici”, è stato aggiunto quanto segue: «[...] mq 47924, di cui 4987 possono essere destinati al commercio all’ingrosso (vedi note)».
- “Note”, è stato aggiunto quanto segue: «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».
- “Parametri urbanistici e indicazioni per la progettazione caratteri generali”.
- “Prescrizioni urbanistiche e modalità di attuazione”, sono state apportate varie modifiche nel testo tra cui l’introduzione del punto 9: «Nel lotto 1 (a e b) è ammessa la funzione commerciale all’ingrosso e depositi di cui all’art. 5, lettera f) della Disciplina della distribuzione delle funzioni. I parametri urbanistici da rispettare nella realizzazione dei fabbricati sono quelli validi per i fabbricati industriali».
- È stata aggiunta la “Tabella riassuntiva della nuova edificazione prevista nell’ACO.2.01”.
- È stata aggiunta la rappresentazione “Lotti ACO.2.01 – L’individuazione dei lotti e dei sub-lotti non prescrittiva”.

Si segnala, inoltre, quanto riportato al comma 2 dell’art. 46. “Criteri generali, finalità e funzioni ammesse” delle NTA: «Negli edifici e nelle aree appartenenti al Sistema produttivo della ZIA, in coerenza col PS, sono ammesse tutte le attività e gli insediamenti produttivi riconducibili alla funzione industriale/artigianale (e connesse attività terziarie, direzionali e di servizio) come definite nell’Art. 5, lettera b) della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, con il superamento del criterio d’insediamento basato sui codici ISTAT, fermo restando il solo divieto per nuovi insediamenti industriali chimici, conciari e della produzione della carta. Sono, altresì, escluse dall’area della ZIA le attività di deposito dei materiali lapidei, non direttamente collegate alla lavorazione».

### **Parere tecnico**

Si precisa che i rilievi di seguito rappresentati, nell’ambito delle competenze proprie del settore scrivente, riguardano esclusivamente le parti di Regolamento Urbanistico oggetto del procedimento di Variante.

Sulla base della documentazione pervenuta e dell’istruttoria condotta, si segnala quanto segue:

- la Variante non concorre a conferire un apporto direttamente correlato alle indicazioni strategiche di cui al comma 3 dell’art. 28 della Disciplina del PIT/PPR;
- introducendo nel comparto ZIA un’attività non propriamente industriale/artigianale, la Variante non si pone in linea con l’obiettivo del «[...] rafforzamento della tradizionale identità industriale rappresentata in primo luogo dalla Zona Industriale Apuana e dal comparto del marmo» e con la previsione di rafforzare 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» di cui all’art. 85 della Disciplina del PS;
- introducendo nel comparto ZIA un’attività non propriamente industriale/artigianale, la Variante non si pone in linea con l’obiettivo/indirizzo per il RU di individuare «[...] soluzioni progettuali e normative di massima flessibilità che consentano il potenziamento dell’industria manifatturiera [...]» di cui all’art. 123 della Disciplina del PS;
- la Variante non si pone in linea con la prescrizione del c. 2 art. 46 delle NTA del RU in quanto il suddetto comma non esplicita l’ammissibilità dell’attività di commercio all’ingrosso nel comparto ZIA;
- il riferimento alla determinazione dirigenziale relativa al provvedimento motivato di esclusione a VAS riportata nella Relazione Generale (determinazione dirigenziale n. 2128 del 3/9/2021) risulta discordante rispetto al riferimento riportato nella Relazione del RUP ai sensi dell’art. 18 della LR 65/2014 (determinazione dirigenziale n. 349 del 15/2/2022);



- il documento “A8\_VINCOLI\_SOVRAORDINATI” riporta all’interno dell’ambito territoriale in oggetto l’area di tutela lett. g) comma 1 art. 142 D.Lgs 42/2004 Territori coperti da foreste e da boschi; tale individuazione non corrisponde a quanto riportato nel geoscopio – Regione Toscana – Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, inoltre tale indicazione non è rappresentata e/o segnalata nella scheda norma e nella Relazione generale;
- il documento “A12\_PLANIVOLUMETRICO” non è citato nella Relazione generale, perciò risulta difficoltoso comprenderne la natura e il valore da attribuire allo stesso considerando la scala di dettaglio della rappresentazione;
- i paragrafi 3.4.1, 3.4.2, 3.4.3, 3.4.43.4.5, 3.4.6, 3.4.7 della Relazione generale presentano descrizioni di dettaglio che posso essere definite di scala architettonica/edilizia e che, perciò, non risultano necessari rispetto al livello di scala della strumentazione urbanistica e al livello di dettaglio della scheda norma modificata; parimenti al documento planivolumetrico, non è chiaro il valore da attribuire ai paragrafi sopra citati.

Si chiede, pertanto, di:

- verificare i contenuti degli artt. 85 e 123 del PS in quanto l’introduzione della destinazione commerciale all’ingrosso determina un possibile profilo di incoerenza con le disposizioni normative del PS, difatti l’accorpamento della categoria funzionale commercio all’ingrosso con quella industriale e artigianale è contemplata nell’ambito applicativo specifico del dimensionamento di piano ai sensi dell’art. 117, tuttavia non risulta esplicitato che tale accorpamento possa essere considerato esteso in termini assoluti a tutta la disciplina del PS anche in considerazione del combinato disposto del comma 1 e comma 3 dell’art. 99 della LR 65/2014 relativamente alla distinzione delle categorie funzionali e all’individuazione delle aree nelle quali tali categorie possono essere assimilabili;
- valutare l’opportunità di procedere con la modifica del c. 2 art. 46 delle NTA del RU in quanto si profila una condizione d’incoerenza interna allo strumento urbanistico laddove la norma tecnica di attuazione che definisce in modo sitospecifico le attività ammissibili “ Negli edifici e nelle aree appartenenti al Sistema produttivo della ZIA” non contempla in forma esplicita l’attività di commercio all’ingrosso;
- riportare correttamente, in tutti i documenti di Variante, il riferimento alla determinazione dirigenziale relativa al provvedimento motivato di esclusione a VAS;
- trasmettere la determinazione dirigenziale relativa al provvedimento motivato di esclusione a VAS;
- rappresentare, nel documento “A8\_VINCOLI\_SOVRAORDINATI”, il vincolo paesaggistico di cui alla lett g) comma 1 art. 142 D.Lgs 42/2004 in forma corretta e coerente con il database regionale della Cartografia del PIT/PPR;
- chiarire la natura e il valore da attribuire al documento “A12\_PLANIVOLUMETRICO” valutandone l’attinenza in considerazione della tipologia di procedimento urbanistico assunto;
- chiarire la natura e il valore da attribuire ai paragrafi 3.4.1, 3.4.2, 3.4.3, 3.4.43.4.5, 3.4.6, 3.4.7 della Relazione generale valutandone l’attinenza in considerazione della tipologia di procedimento urbanistico assunto.

*Per il Responsabile del Settore Sistema informativo e  
Pianificazione del territorio*

Il Dirigente

Dott. Enrico Vignaroli



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

DIREZIONE URBANISTICA E  
SOSTENIBILITÀ

*Settore Sistema Informativo e Pianificazione del  
territorio*

**AOO-GRT Prot.**  
*da citare nella risposta*

**ID 95655**

---

Il Funzionario referente per l'istruttoria  
arch. Luca Di Figlia  
La Responsabile Titolare di Incarico di E.Q. Toscana Nord e Centro Est  
arch. Lucia Meucci



Allegati n.

*Settore Sistema Informativo e Pianificazione del  
territorio*

**Oggetto: Comune di Massa (MS) Variante n. 6 al Regolamento Urbanistico vigente – Adozione ai sensi degli artt. 30 e 32 della LR 65/2014 finalizzata all'introduzione della funzione di commercio all'ingrosso nell'ambito dell'intervento ACO.2.01 – ex Dalmine Contributo in fase di osservazioni ai sensi dell'art. 32 LR n. 65/2014**

Vista la nota prot. 0564699 Data 13/12/2023 con la quale il Settore Sistema Informativo e Pianificazione del territorio ha richiesto l'espressione dei contributi ed apporti tecnici di competenza relativamente a quanto in oggetto si specifica quanto segue:

- Con decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare n. 312 del 29/10/2013 è stato ridefinito il Sito di Interesse nazionale di "Massa e Carrara" stabilendo all'art. 2 "per tutte le aree a terra ricomprese finora nella perimetrazione del Sito di Interesse Nazionale di bonifica di Massa e Carrara e non riportate nella cartografia allegata e per l'area marina ricompresa finora nella perimetrazione del Sito di Interesse Nazionale di bonifica di Massa e Carrara la Regione Toscana subentra al Ministero dell'Ambiente e della Tutela del territorio ed del mare nella titolarità del relativo procedimento ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152".
- l'area in oggetto è ubicata all'interno del Sito di Interesse Regionale (SIR) e corrisponde al lotto 1 dell'area identificata su SISBON con il codice regionale MS039 "Lotto3 Ex Area Dalmine", tale area risulta bonificata con certificazione di avvenuta bonifica rilasciata dalla Provincia di Massa-Carrara (Determinazione n. 8565 del 09/05/2000 allegata alla presente).
- Si evidenzia che nella tavola A8\_VINCOLI SOVRAORDINATI è indicato erroneamente che l'area in oggetto sarebbe inserita all'interno del Sito di interesse nazionale DL n. 468/2001 mentre come sopra indicato attualmente l'area è ricompresa nel SIR come giustamente indicato nella relazione generale.

Preme ricordare quanto indicato al secondo punto della Determinazione n. 8565 del 09/05/2000 dove è prescritto che:

- il successivo riutilizzo del lotto n.1, 2 resta vincolato alla seguente prescrizione:  
qualora dovessero essere intrapresi nei lotti suddetti lavori di escavazione di qualunque genere o di movimentazione di terreni, la Provincia di Massa-Carrara e l'A.R.P.A.T. dovranno essere informate preventivamente; qualora fossero individuate zone sospette, le stesse dovranno essere sottoposte a indagine ed eventualmente dovranno essere intraprese le operazioni previste dalla vigente normativa in tema di bonifiche ambientali;

Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti si porgono distinti saluti

**Il Dirigente**  
**Andrea Rafanelli**

*Priferimenti referenti*

*Giovanni Saulle (0554384404 – giovanni.saulle@regione.toscana.it)*

*titolare di incarico di elevata qualificazione - Silvano Monzali (055/4383043 - silvano.monzali@regione.toscana.it)*

TOW

**COMUNE DI MASSA**  
**SETTORE URBANISTICA**  
Servizio di Pianificazione Territoriale

Referente: arch. S. Vita

tel. int .331

Prot. 5101/URB

Massa, 13 IUG. 1998

Al Servizio Edilizia Privata

**S E D E**

Oggetto: **Area industriale ex Dalmine – Decreto Regione Toscana n°01564 del 2.4.1998 – Approvazione del progetto di bonifica delle aree.**

In riferimento all'oggetto si trasmette planimetria delle aree non interessate dal progetto di bonifica (delimitate in giallo) e per le quali è possibile rilasciare concessione edilizia e certificato di agibilità.

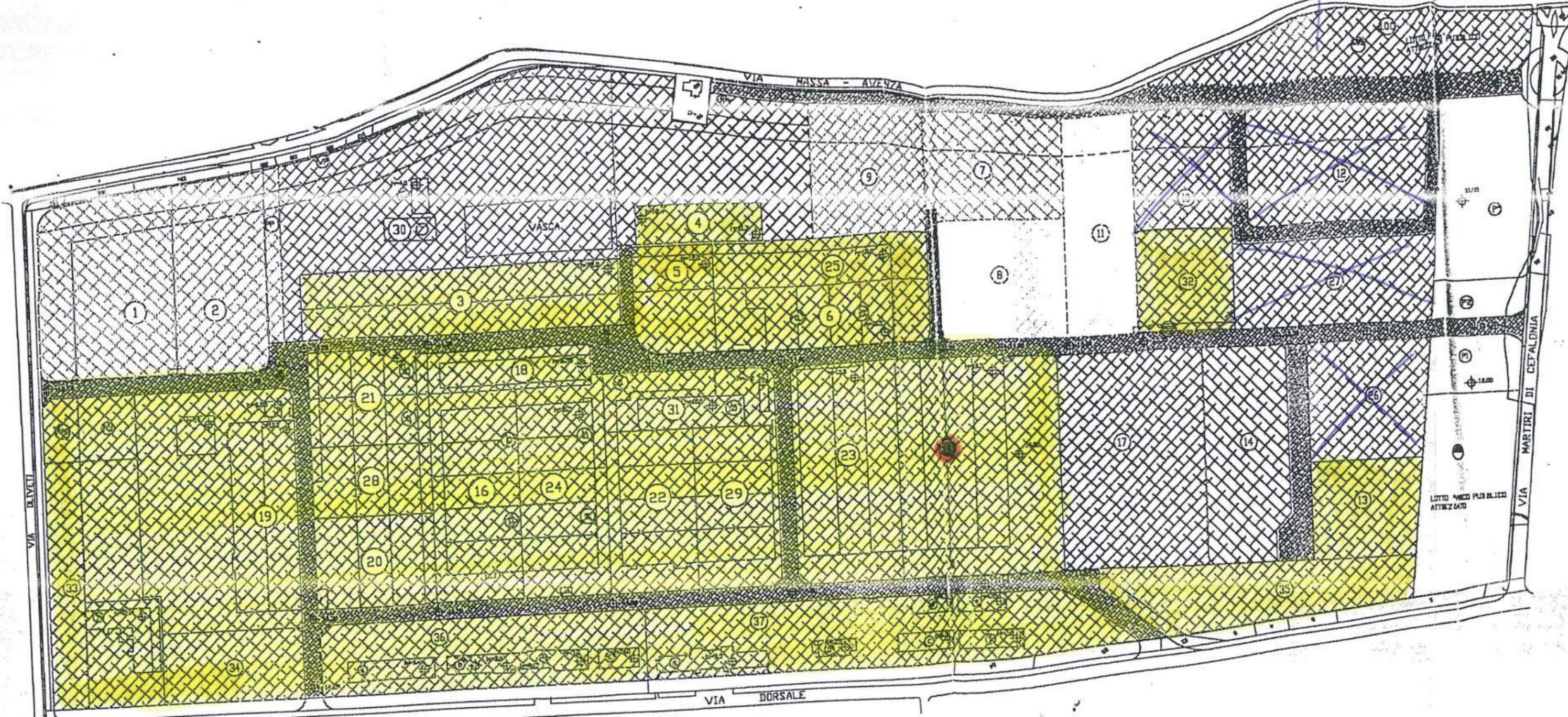
Per le altre aree e fino al rilascio della certificazione di avvenuta bonifica dovrà essere sospeso il rilascio delle concessioni eventualmente inoltrate.

Gli interventi sono iniziati il giorno 2.6.1998 e avranno presumibile durata di 12-13 mesi.

Il dirigente di settore  
Arch. Piero Rafanelli



su base di collaudi



- ▨ LOTTI DI 1° INTERVENTO
- ▨ LOTTI DI 2° INTERVENTO
- ▨ LOTTI DI 3° INTERVENTO
- ▨ LOTTI DI 4° INTERVENTO
- ▨ LOTTI IN APPROFONDIMENTO DI INDAGINE
- ▨ LOTTI NON INQUINATI

- ⊕ ALTEZZA RELATIVA AI CAPANNONI ESISTENTI
- ⊕ ALTEZZA RELATIVA AI CAPANNONI DI PROGETTO
- ⊕ QUOTE ALTIMETRICHE
- Ⓟ PARCHEGGIO PRIVATO
- Ⓟ PARCHEGGIO PUBBLICO
- Ⓟ VERDE PRIVATO

- Ⓟ ATTREZZATURE SPORTIVE
- Ⓟ PARCO PUBBLICO ATTREZZATO
- 1/2... UNITA' PRODUTTIVE
- ▭ EDIFICI ESISTENTI
- ▭ EDIFICI DI PROGETTO
- ▭ PERIMETRO PIANO DI LOTTIZZAZIONE

- ▭ LIMITE DI PROPRIETA' LATO V. MARTIRI DI CEFALONIA
- ▭ CABINE ELETTRICHE REALIZZATE

N.B. L' ALTEZZA VIRTUALE RELATIVA AI CAPANNONI ESISTENTI E DI PROGETTO E' FISSATA DALLE NTA ALLA VARIANTE AL P.R.G. DELLA Z.I.A. IN 3 M.

TOP. D. BN. 01 REV. 0

CONSULENZA <b>AMBIENTE</b> s.r.l. ecologia industriale ed igiene ambientale		
PROGETTISTA	DOTT. ORL. T. MINARZI    DOTT. D.G. F. RICCIO    DOTT. GEOL. I. TONTI	
COMITATO	IRITECNA DI LIQUAZIONE S.p.a.	
PROPRIETA'	COFIRI LEASING S.p.a.	IRITECNA DI LIQUAZIONE S.p.a.
		B.I.C. MASSA-CARRARA
OGGETTO	PIANO DI RIUTILIZZO AREA EX STABILIMENTO DALMINE OGGI 'AREA APUNIA PARCO PRODUTTIVO - MASSA -'	
TITOLO	ORDINE CRONOLOGICO DEL CANTIERE DI BONIFICA	
		Tav. N. 18.03.98



## IL DIRIGENTE

CONSIDERATO il D.Lgs. n.22 del 5/2/97 "Attuazione delle direttive 91/156/CEE sui rifiuti 91/689/CEE sui rifiuti pericolosi e 94/62/CE sugli imballaggi e sui rifiuti di imballaggio" ed in particolare l'art.17 "Bonifica e ripristino ambientale dei siti inquinati";

VISTA la L.R. n.25 del 18/5/98 "Norme per la gestione dei rifiuti e la bonifica dei siti inquinati", che all'art.31 stabilisce che "per i progetti di bonifica e/o messa in sicurezza non conclusi alla data di entrata in vigore della presente legge la Giunta Regionale attribuisce agli Enti competenti ai sensi della presente legge la conclusione del procedimento";

RICORDATO che ai sensi dell'articolo 17, comma 8, del D.Lgs. n.22 del 5/2/97 sopra citato è competenza della Provincia la certificazione di avvenuta bonifica;

PRESO ATTO che con deliberazione della G.R. n. 616 del 15/6/98 la Regione Toscana "L.R. n.25/98: disposizioni in merito all'art.31, comma 5 inerenti la conclusione dei procedimenti in materia di bonifica siti inquinati" la Regione Toscana ha inserito l'area ex Dalmine tra quelle il cui progetto di bonifica è stato approvato con delibera o decreto regionale e i cui successivi atti (monitoraggio e certificazione di avvenuta bonifica) sono di competenza della Provincia;

VISTO il decreto Dirigenziale del Dipartimento delle Politiche Territoriali e Ambientali Area 13 Rifiuti e Bonifiche, della Regione Toscana, n.1564 del 2/4/98 di approvazione del progetto di bonifica area ex Dalmine (Massa), presentato dalla Soc. IRITECNA (soggetto responsabile per la bonifica) e redatto dalla Soc. Ambiente s.c.r.l.;

RICORDATO che ai sensi dell'articolo 18, comma 2, del D.M. n.471 del 25/10/99 restano validi ed efficaci i procedimenti di approvazione di progetti di bonifica e di autorizzazione dei relativi interventi per i quali è intervenuto il provvedimento finale o l'istruttoria si è conclusa con il parere favorevole degli organi a tal fine competenti prima dell'entrata in vigore del decreto sopracitato;

STANTE la richiesta della IRITECNA in Liquidazione S.p.a. di acquisire la certificazione di avvenuta bonifica dei lotti n.1 e 2, relativi al progetto di bonifica di cui sopra;

ACQUISITA la relazione di fine lavori relativa ai lotti 1 e 2 a firma del direttore dei lavori Ing. Giancarlo Izzo (Ns Prot. 1472/Amb del 03/04/00).

ACQUISITA la relazione finale, del Dipartimento Provinciale A.R.P.A.T. di Massa-Carrara quale parte integrante del presente atto (Ns Prot. 2736 del 04/02/00), attestante l'avvenuta bonifica per destinazione d'uso industriale, ai sensi della deliberazione n.1447 del 23/11/1998, del lotto n.1, 2 dell'area ex Dalmine, con il vincolo che, qualora dovessero essere intrapresi nei lotti suddetti lavori di escavazione di qualunque genere o di movimentazione di terreni, la Provincia di Massa-Carrara e l'A.R.P.A.T. dovranno essere informate preventivamente; qualora fossero individuate zone sospette, le stesse dovranno essere sottoposte a indagine ed eventualmente dovranno essere intraprese le operazioni previste dalla vigente normativa in tema di bonifiche ambientali;

RITENUTO di poter certificare l'avvenuta bonifica dei lotti n.1, 2 dell'area ex Dalmine;

## DETERMINA

- ai sensi dell'art.17, comma 8 del D. Lgs 22/97, di certificare il completamento degli interventi previsti dal progetto sopra menzionato, approvato dalla Regione Toscana, e la conseguente avvenuta bonifica dei lotti n.1, 2 dell'area ex Dalmine per destinazione d'uso industriale;
- il successivo riutilizzo del lotto n.1, 2 resta vincolato alla seguente prescrizione:  
qualora dovessero essere intrapresi nei lotti suddetti lavori di escavazione di qualunque genere o di movimentazione di terreni, la Provincia di Massa-Carrara e l'A.R.P.A.T. dovranno essere informate preventivamente; qualora fossero individuate zone sospette, le stesse dovranno essere sottoposte a indagine ed eventualmente dovranno essere intraprese le operazioni previste dalla vigente normativa in tema di bonifiche ambientali;

COMUNE DI MASSA

IL DIRIGENTE  
del SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO  
TRASPORTI, PIANIFICAZIONE (S.A.T.)  
(Dott. Agr. Giovanni Menna)

COMUNE DI MASSA

Pubblicata all'Albo Pretorio il

22 MAG. 2000

L'incaricato

IL FUNZIONARIO  
Roberto Fracassini

Esecutiva del

L'incaricato

*Roberto Fracassini*



**Prot. n. AOO-GRT/**  
*da citare nella risposta*

**Data**

Allegati:

Risposta al foglio del

numero

Oggetto: Comune di Massa (MS) Variante n. 6 al Regolamento Urbanistico vigente – Adozione ai sensi degli artt. 30 e 32 della LR 65/2014 finalizzata all'introduzione della funzione di commercio all'ingrosso nell'ambito dell'intervento ACO.2.01 – ex Dalmine Richiesta contributi in fase di osservazioni ai sensi dell'art. 32 LR n. 65/2014

### **Contributo n. 113**

Alla REGIONE TOSCANA  
DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ  
Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio

In relazione al contributo richiesto con la nota prot. 564699 in data 13/12/2023, si rappresenta quanto segue:

- la Variante in oggetto è stata depositata al n. 2262 del registro dei depositi in data 13/6/22;
- con nota 317400 del 11/8/22 l'Ufficio ha espresso il parere, che si allega alla presente.

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE**  
(Ing. Enzo Di Carlo)

ML/SR



**Prot. n. AOO-GRT/**  
*da citare nella risposta*

**Data**

Allegati

Risposta al foglio del

numero

Oggetto: L.R. 65/14 art. 104 - D.P.G.R. 30/01/20 n. 5/R - L.R. 41/18 - Deposito indagini geologiche di supporto alla “*Variante n.6 al Regolamento Urbanistico finalizzata all’introduzione della funzione di commercio all’ingrosso nell’ambito dell’intervento ACO.2.01 “Ex Dalmine”*” - Comune di Massa

**Deposito n. 2262 del 13/06/22 - parere**

**Al Comune di Massa**

In relazione al controllo previsto dall'art.104 della L.R. 65/14 e dal D.P.G.R. 30/01/20 n. 5/R:

- vista la documentazione depositata protocollata al 235142, 235254 del 08/06/22 e 236485 del 09/06/22;
- vista la nota 240742 del 13/06/22 con cui l’Ufficio ha comunicato l’avvenuto deposito;
- vista la nota 271481 del 06/07/22 con cui l’Ufficio ha comunicato l’esito del sorteggio effettuato ai sensi dell’art. 11 del Regolamento 5/R e comunicato contestualmente l’avvio del procedimento relativo al controllo;
- considerati gli esiti dell’attività istruttoria;

si comunica che la pratica è stata archiviata avendone verificata la sostanziale coerenza con quanto richiesto dalle norme elencate in narrativa.

A margine, visto il quadro stratigrafico ed i sondaggi geognostici disponibili, si suggerisce di prevedere che in sede di piano attuativo siano predisposte le opportune indagini geognostiche ed effettuate le valutazioni circa le possibilità che si verifichino cedimenti differenziali.

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE**  
(Ing. Enzo Di Carlo)

ML/SR

X:\GCToscanaNORD\Concessioni\Strumenti Urbanistici\Depositi\COMUNI\MASSA\2262\_Var\_6 al RU\PARERE-integrazioni\2262  
Massa\_parere.odt



**Oggetto:** Comune di Massa (MS)

Variante n. 6 al Regolamento Urbanistico vigente – Adozione ai sensi degli artt. 30 e 32 della LR65/2014 finalizzata all'introduzione della funzione di commercio all'ingrosso nell'ambito dell'intervento ACO.2.01 – ex Dalmine  
Contributo in fase di osservazioni ai sensi dell'art. 32 LR n. 65/2014

Alla Direzione Generale URBANISTICA  
SETTORE SISTEMA INFORMATIVO E PIANIFICAZIONE  
DEL TERRITORIO  
Arch. Marco Carletti

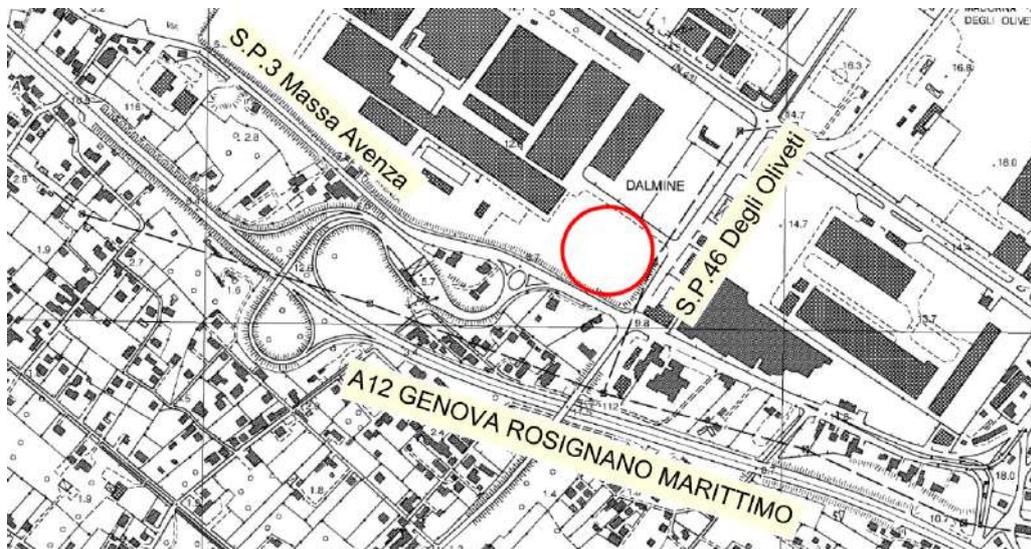
Responsabile P.O.  
Arch. Lucia Meucci

Funzionario referente  
Arch. Luca Di Figlia

In relazione alla vostra richiesta AOOGR / AD Prot. 0564699 del 13/12/2023 per contributo finalizzato al procedimento di cui all'oggetto, visionati gli elaborati allegati, con riferimento alle competenze del settore scrivente, in merito alla rete Autostradale, alla rete Stradale dello Stato, alla rete ferroviaria dello Stato in gestione a RFI, alle Strade Regionali ed alla relativa programmazione interventi, si evidenzia quanto segue:

Non risultano interessate viabilità regionali.

L'area edificabile per la quale viene ammessa una destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e depositi si trova posizionata in un lotto compreso tra la S.P.3 Massa Avenza Cavaiola e la S.P.46 Degli Oliveti e con futuro accesso previsto lungo quest'ultima.





L'area risulta inoltre dotata di un accesso esistente, attualmente dismesso, lungo la S.P.3.



Vista l'ubicazione della lottizzazione posta in prossimità dello svincolo dell'autostrada A12, restano in pregiudicato e da valutare con Autostrade s.p.a. gli aspetti relativi alla sostenibilità del nuovo traffico indotto e congiuntamente alla Provincia di Massa e Carrara per quanto riguarda gli aspetti relativi agli accessi previsti sulle strade provinciali.

Cordiali saluti,

Il Dirigente  
Ing. Marco Ierpi

pr



Oggetto: *Comune di Massa (MS) Variante n. 6 al Regolamento Urbanistico vigente – Adozione ai sensi degli artt. 30 e 32 della LR 65/2014 finalizzata all'introduzione della funzione di commercio all'ingrosso nell'ambito dell'intervento ACO.2.01 – ex Dalmine Richiesta contributi in fase di osservazioni ai sensi dell'art. 32 LR n. 65/2014.*

### Contributo Settore Sismica

#### Al Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio

In riferimento a quanto in oggetto si fa presente che il Comune di *Massa*, nel cui territorio ricade l'intervento, è classificato "sismico" e quindi la progettazione delle opere dovrà avvenire nel pieno rispetto delle norme tecniche per le costruzioni, anche in zona sismica.

Si ricorda, infine, che, per quanto riguarda gli aspetti strutturali, prima dell'inizio dei lavori dovrà essere depositato, attraverso il portale web regionale PORTOS, il progetto esecutivo degli interventi previsti, completo anche delle indagini geologiche, fatto salvo quanto disposto dall'art. 42 del Dlgs. 36/2023 (Nuovo Codice degli Appalti) in merito agli adempimenti dell'art. 93 e 94bis del DPR 380/2001.

Norme di riferimento minime ed essenziali:

- DPR 380/2001 articoli 65, 93 e 94 bis
- LR 65/2014 articoli 167 e 169
- Regolamento regionale 1/R/2022
- Regolamento regionale 5/R/2020
- Norme tecniche per le costruzioni (DM 17/1/2018 e relativa circolare esplicativa)

(sp)

Il Dirigente Responsabile  
Ing. Luca Gori



# PROVINCIA DI MASSA-CARRARA

Settore 2 : EDILIZIA SCOLASTICA e PATRIMONIO

## Servizio PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE

Piazza Aranci 35 – 54100 Massa Tel 0585816111 P.I. 80000150450  
www.provincia.ms.it pec. provincia.massacarrara@postacert.toscana.it

Al Sig. SINDACO del Comune di Massa  
Via Porta Fabbrica n.1.  
54100 Massa  
PEC comune.mass@postacert.toscana.it

Al Settore Lavori Pubblici - Assetto del  
Territorio-Protezione Civile  
Servizio Pianificazione del Territorio  
del Comune di Massa

e.p.c. REGIONE TOSCANA  
Direzione Urbanistica e Politiche Abitative  
Settore Pianificazione del Territorio  
PEC regionetoscana@postacert.toscana.it

**Oggetto:** Variante n.6 al Regolamento Urbanistico finalizzata all'introduzione della funzione di commercio all'ingrosso nell'ambito d'intervento ACO.2.01-Ex Dalmine-Adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 136 del 13 novembre 2023. Avviso Pubblicato sul BURT n. 49 del 6 dicembre 2023. OSSERVAZIONI della Provincia di Massa-Carrara.

Con riferimento alla Variante in oggetto, comunicata da codesto Comune e assunta al protocollo generale dell'Ente al n. 0018855/2023, il cui Avviso è stato pubblicato sul BURT n. 49 del 6.12.2023, si presentano le allegate **Osservazioni** corredate del contributo servizio viabilità provinciale.

Distinti saluti.

Massa, 5 gennaio 2024

Per il Dirigente Settore 2  
"Edilizia Scolastica-Patrimonio-  
Programmazione Territoriale" assente

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Alessandro PAOLINI



PAOLINI  
ALESSANDRO  
05.01.2024  
10:52:01  
GMT+00:00

AOO COMUNE DI MASSA  
Protocollo Arrivo N. 2283/2024 del 09-01-2024  
Doc. Principale - Class. 6.1 - Copia Documento

**OGGETTO: Adozione Variante n. 6 al regolamento urbanistico del comune di Massa finalizzata all'introduzione della funzione di commercio all'ingrosso nell'ambito ACO.2.01 – Ex Dalmine. (Del. C.C. n. 136 del 13/11/2023).**

Il comune di Massa, con nota acquisita al protocollo della Provincia con n. 18855/2023 del 23.11.2023, ha formalmente comunicato l'adozione della variante in oggetto ai sensi degli articoli 30 e 32 della l.r. 65/2014 (variante semplificata). L'adozione è stata pubblicata sul BURT N. 49 del 6 dicembre 2023. Ai sensi della l.r. 65/2014 la procedura di formazione delle varianti semplificate non prevede l'avvio del procedimento di cui all' art. 17 della stessa legge regionale.

La variante al R.U. comunale introduce la nuova categoria funzionale "commercio all'ingrosso e depositi" di cui alla lettera f) dell'art. 5 della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni all'interno della Zona Industriale Apuana. Più precisamente, la nuova previsione è limitata al solo lotto 1 del vecchio comparto ex Dalmine, identificato dal R.U. con l'ambito ACO.2.01 e disciplinato con la relativa scheda normativa d'ambito. Il dimensionamento di nuova edificazione riservato alla nuova funzione è pari a 4.987 mq su un totale di 47.924 mq riferito alla funzione industriale/artigianale; circa il 10%. La variante non prevede alcuna limitazione alle attività commerciali insediabili (sia pure relative al commercio all'ingrosso), ammettendo quindi la vendita di generi alimentari.

## **OSSERVAZIONI E CONTRIBUTI DELLA PROVINCIA DI MASSA-CARRARA (ART. 32 DELLA L.R. 65/2014)**

### **Analisi dei contenuti normativi del P.T.C.**

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Massa Carrara vigente, all'art. 1 delle norme per il governo del territorio, individua tra gli obiettivi strutturali e strategici di cui alla lettera B) lo sviluppo integrato delle specifiche realtà locali da perseguire, tra l'altro, *mediante l'individuazione all'interno di ciascun ambito territoriale degli elementi qualificanti (insediamenti storici, ambiente naturale, aree agro-forestali, aree rurali, insediamenti produttivi) che possono costituire motore per lo sviluppo sostenibile del territorio.*

Per il territorio urbanizzato dell'area costiera a carattere metropolitano, al successivo comma 8, stabilisce che *.....lo sviluppo economico integrato è perseguito attraverso la definizione dei ruoli e delle funzioni insediative e infrastrutturali (residenziali, aree industriali, infrastrutture).....*

Il territorio del comune di Massa fa parte del Sistema territoriale Massa-Carrara individuato all'art.10 della "Disciplina del territorio provinciale" di cui al Titolo II – Capo I "Disciplina dei Sistemi territoriali", insieme ai territori dei comuni di Montignoso e Carrara. Il comma 3 del citato art. 10 dispone che tutti gli strumenti per il governo del territorio siano finalizzati, sulla base di requisiti comuni e condivisi, alla programmazione di azioni volte, solo per l'argomento oggetto di variante, alla reindustrializzazione dell'area industriale apuana.

A tale scopo definisce quali **obiettivi strategici**:

- *la riorganizzazione delle aree produttive della Zona Industriale Apuana in funzione delle politiche di reindustrializzazione delle aree dismesse e contestuale ricucitura dei tessuti insediativi ed infrastrutturali con l'insieme del contesto urbano costiero, mediante interventi urbanistici di ampio respiro, aventi una forte organicità e una elevata qualità architettonica, anche attraverso il ripristino delle relazioni funzionali e ambientali con le aree contermini la Z.I.A.;*
- *il completamento del processo di bonifica delle aree industriali dismesse e il loro conseguente riutilizzo a fini produttivi, per attività ad alto contenuto industriale e occupazionale, anche nell'ottica*

*di una maggiore qualificazione delle aree produttive che ne valorizzi la funzione attraverso progetti di sistemazione complessiva.*

L'ambito territoriale della Zona Industriale Apuana (Z.I.A.) è altresì individuato dal P.T.C. come una delle aree strategiche costituenti l'invariante strutturale "Aree urbanizzata costiera". Le funzioni caratterizzanti tale invariante strutturale, sono quelle necessarie ad assicurare la coesione sociale, il riequilibrio socio-economico delle attività e degli usi, garantendo, limitatamente alle aree produttive/industriali, *la migliore funzionalità socio-economica (infrastrutturale, aziendale e dei servizi) e ambientale (emissioni, rifiuti, scarichi, ecc.).*

Al Capo II "Disciplina della sostenibilità dello sviluppo" - Titolo II, il P.T.C. definisce la disciplina per l'integrità dei beni culturali e degli insediamenti (art. 21.), riconoscendo ed individuando le componenti della risorsa città e degli insediamenti urbani. In particolare, per l'insediamento urbanizzato costiero di cui alla lettera A) dell'art. 21, il comma 4 prevede che, negli strumenti urbanistici comunali, *il territorio della Zona Industriale Apuana sarà quindi qualificato, organizzato e disciplinato come parte integrante dei territori comunali rispetto ai quali trovare coerenza e punti di connessione.*

Al successivo Titolo III "Disciplina d'uso delle risorse" sono stabilite le regole di utilizzo e trasformazione degli elementi-risorse individuati nelle Tav. 4 del P.T.C. (4.a e 4.b) a cui si riconoscono le peculiarità per la reciproca interazione, anche in coerenza con le disposizioni dei sistemi territoriali (artt. 11, 12 e 13), richiamando la Z.I.A. come aree produttive caratterizzante il territorio provinciale.

Al successivo Capo II "Le città e gli insediamenti urbani", sono articolate le principali tipologie di insediamento (tra cui l'insediamento urbanizzato costiero) e, in coerenza con quanto disposto dal P.I.T., la disciplina di piano individua inoltre una sub-articolazione delle principali tipologie definendo, conseguentemente, ulteriori specifici obiettivi operativi per ogni sub-articolazione e prescrizioni per ogni sistema territoriale.

In particolare, secondo i caratteri prevalenti della risorsa città ed insediamenti, si distinguono, tra gli altri, gli "Insediamenti prevalentemente produttivi", disciplinati dall'art. 33 delle Norme.

Ai sensi del comma 1 di tale articolo, sono **obiettivi operativi 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 :**

- **individuare gli insediamenti che caratterizzano veri e propri "comparti produttivi" esistenti ed in corso di realizzazione o previsti dagli strumenti urbanistici comunali, da tutelare per le attività industriali e di servizio all'impresa;**
- *individuare gli insediamenti produttivi dismessi o localizzati in modo improprio all'interno dei tessuti urbani e perseguire la loro riutilizzazione e trasformazione prioritaria;*
- *individuare le aree e gli ambiti misti produttivo - residenziali da riqualificare tramite la separazione e l'allontanamento delle funzioni ritenute improprie, il miglioramento delle condizioni ambientali della residenza e del lavoro, il reperimento di spazi per i servizi, parcheggi ed attrezzature;*
- *localizzare prioritariamente nelle aree produttive già esistenti, anche se totalmente o in parte dismesse, le aree ecologicamente attrezzate.*

Ai sensi del comma 4, dell'art. 35, delle Norme del P.T.C. sono **prescrizioni** per il sistema territoriale Massa-Carrara, ai fini di favorire lo sviluppo degli insediamenti centri urbani, che i Comuni nei loro strumenti urbanistici determinino le azioni prioritarie e la disciplina per il consolidamento degli "insediamenti prevalentemente produttivi", individuando:

- **i comparti produttivi specializzati esistenti, da attrezzare o completare dotandoli delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente, evitando la localizzazione di attività improprie, attraverso il riordino della viabilità, l'inserimento delle attività di servizio alle persone e alle imprese, l'inserimento di aree per impianti tecnologici innovativi,**

**l'individuazione delle eventuali aree di completamento ai fini della rilocalizzazione delle attività produttive collocate in sede impropria;**

*i comparti misti produttivi-residenziali-commerciali, da riqualificare attraverso la definizione di parametri di ricollocamento delle funzioni improprie e il mantenimento delle attività compatibili, il reperimento di spazi per servizi, parcheggi, attrezzature per il verde, viabilità;*

- **la programmazione urbanistica di nuove aree industriali e di riqualificazione dei comparti produttivi esistenti che dovrà tendere ad un innalzamento complessivo degli standard ai fini della massima flessibilità delle aree ed alla eventuale riconversione industriale. Dovrà essere prevista, prioritariamente nelle aree P.I.P., la dotazione di "aree volano" al fine di della rilocalizzazione delle attività industriali e artigianali e della riqualificazione del tessuto produttivo.**

In sostanza, il Piano di Coordinamento Territoriale ha riconosciuto l'area produttiva della Zona Industriale Apuana di importanza strategica a carattere provinciale, in stretta coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale regionale e in piena condivisione con gli enti locali. Ne afferma la caratteristica storicamente riconosciuta di area industriale con valenza sovra locale sia per rilievo socio-economica che come elemento peculiare e tradizionale/identitario del proprio territorio costiero e della stessa comunità. Ne tutela la funzione d'uso industriale/artigianale, ed in particolare, salvaguarda gli storici comparti produttivi esistenti (anche dismessi) strutturati per tale destinazione d'uso dalla localizzazione di attività improprie, prefigurando il loro completamento e/o riqualificazione ai soli fini industriali e artigianali comprensivi delle attività di servizio strettamente funzionali a tale scopo.

**Coerenza del P.T.C. con il nuovo P.I.T./P.P.R.**

Il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (P.I.T./P.P.R.), nella parte relativa alla strategia dello sviluppo territoriale dedica un intero articolo (28) alla "presenza industriale in Toscana".

Ai sensi del comma 3 di tale articolo "gli interventi di trasformazione e ridestinazione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive di tipo manifatturiero privilegiano funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di tali attività produttive ovvero, in alternativa, di attività attinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale".

Il successivo comma (4) stabilisce inoltre che, "oltre a quanto disposto dagli articoli 75 e 125 della L.R. 65/2014, il mutamento della destinazione d'uso di aree industriali dismesse può essere consentito qualora risponda a specifiche esigenze del Comune interessato anche in riferimento a servizi collettivi e a dotazioni infrastrutturali".

Infine, il comma 8 dispone l'osservanza delle seguenti prescrizioni nella formulazione degli strumenti di pianificazione territoriale:

- a) *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, .....*;
- b) *sono privilegiate le localizzazioni di nuove unità insediative per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica dei processi produttivi;*
- c) *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 aziende;*
- d) *in relazione agli insediamenti produttivi è previsto il riordino delle 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;*

- e) *devono essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il 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 .....*;

La Pianificazione territoriale regionale in materia di commercio è trattata al seguente articolo 29 del P.I.T., dove la norma è rivolta a tutte le attività commerciali e alla loro collocazione, come definite dalla l.r. 28/2005 e s.m.i..

Gli obiettivi strategici, gli obiettivi operativi e le prescrizioni del P.T.C., riferiti al sistema produttivo della Z.I.A., ancorché precedenti, risultano conformi e in piena coerenza con le disposizioni normative relative alla presenza industriale in Toscana del nuovo P.I.T. regionale.

### **Coerenza del P.S. con il P.T.C.**

Il Piano Strutturale del comune di Massa riconosce la Zona Industriale Apuana nel sistema funzionale produttivo e la individua sostanzialmente con l'U.T.O.E. 2 "Zona Industriale Apuana".

E' obiettivo operativo ai sensi dell'art. 10 delle N.T.A. del P.S. la conferma della specifica identità della Z.I.A.. A tale scopo la disciplina dispone che dovranno essere favorito l'insediamento di attività che garantiscano elevati livelli occupazionali, l'attivazione di filiere caratterizzate dall'impiego di tecnologie innovative ed in grado di attivare un indotto locale in grado di operare anche autonomamente.

La vocazione industriale/artigianale della zona è confermata, in coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale sovra ordinati, all'art. 85 delle N.T.A., dove il P.S. individua gli obiettivi, criteri e prescrizioni per il Sistema funzionale produttivo.

In particolar modo con l'obiettivo generale del sottosistema : *il rafforzamento della tradizionale identità industriale rappresentata in primo luogo dalla Zona industriale Apuana e dal comparto marmo.*

L'art. 85 prosegue con una serie di disposizioni finalizzate alla coerenza con le direttive e le prescrizioni relative all'invariante strutturale della "presenza industriale" della disciplina del P.I.T..

Tra queste, oltre a riprendere le cinque prescrizioni di cui all'art. 28 del P.I.T. sopra richiamate, prevede:

- *nella Z.I.A. deve essere rafforzata la caratteristica 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 R.U. 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 dovranno essere rispettate le caratteristiche architettoniche degli edifici, il particolare connotato paesaggistico dell'insediamento, i muri di recinzione, le sistemazioni a verde, le aree e i filari alberati.*

Infine, prescrive che l' R.U. deve:

- *graduare gli interventi di nuova occupazione di suolo per insediamenti produttivi, procedendo preventivamente alla saturazione delle zone che circondano gli attuali impianti;*
- *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.*

Al successivo art. 123 "Disposizioni per l'U.T.O.E. 2 – Zona Industriale Apuana", il P.S. identifica tra i punti di forza quelli correlati agli aspetti che identificano la Z.I.A. quale elemento propulsore dello sviluppo

economico di una realtà a scala comprensoriale; tra i punti di debolezza gli elementi conflittuali di incoerenza tra le diverse tipologie di insediamento, nonché la presenza di aree dismesse per le quali necessitano opere di riqualificazione finalizzate al riutilizzo produttivo.

Tra gli obiettivi, trasformazioni ammissibili ed indirizzi per il R.U., si noti:

- *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 .....*;
- *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;*
- *superamento dell'attuale assetto normativo previsto dal vigente P.R.G. del Consorzio Zona Industriale e dei Piani Particolareggiati e di Lottizzazione vigenti .....*; *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, .....*;

Attraverso l'obiettivo operativo di cui all'art. 10 e con la disciplina degli articoli 85 e 123 richiamata, il P.S. si era conformato, per quanto ci riguarda, alle direttive del P.T.C., risultando sostanzialmente coerente sia con gli obiettivi strategici e operativi che con le prescrizioni dello strumento di pianificazione territoriale provinciale.

### **Coerenza del R.U. con il P.T.C. e con il P.S.**

La coerenza tra gli strumenti della pianificazione urbanistica (ex R.U. e P.O.) e gli strumenti della pianificazione territoriali (P.S, P.T.C. e P.I.T./P.P.R) è esplicitata dall'art. 46 "Criteri generali, finalità e funzioni ammesse" (valevole su tutto il territorio comunale), del Capo 3 "Disciplina per gli interventi nel sistema produttivo della Z.I.A.", delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico del comune di Massa.

Il comma 1 di tale articolo stabilisce il perseguimento del rafforzamento delle attività industriali in ambito Z.I.A., nonché l'insediamento di nuove attività per le funzioni indicate ai successivi commi 2 e 3.

Il comma 2 prevede che negli edifici e nelle aree appartenenti al sistema produttivo della Z.I.A., in coerenza con il P.S. (nonché il P.T.C.) sono ammesse tutte le attività e gli insediamenti produttivi riconducibili alla funzione industriale/artigianale e connesse attività terziarie, direzionali e di servizio come definite all'art. 5 lettera b) della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni. La lettera b) di tale articolo si limita a dettagliare la destinazione d'uso industriale/artigianale, mentre la destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e depositi è rimandata alla successiva lettera f) del medesimo articolo.

Il comma 3, oltre alle funzioni del comma 2, ammette :

- centri per la ricerca industriale e lo sviluppo tecnologico;
- attività di demolizione, recupero di materiali, gestione dei rifiuti;
- istituti di ricerca di vario genere;
- agenzia per la promozione dell'internazionalizzazione delle imprese ed il commercio estero;
- centri congressuali.

Il successivo articolo 47 "Piani di Lottizzazione Convenzionata vigenti", partendo dai piani attuativi per i quali alla data di approvazione era decorso il termine decennale di attuazione, in piena conformità e consequenzialità con la disciplina prescrittiva del P.T.C. sopra richiamata (art. 35), oltre che con lo stesso articolo 46 del R.U., individua i comparti "storici" attraverso una disciplina di dettaglio inserita in una scheda norma.

E' ragionevole ritenere che le valutazioni effettuate in fase di redazione del R.U., supportate da analisi e studi specifici sul sistema produttivo e su quello commerciale, abbiano volutamente e correttamente portato ad escludere, ai fini della coerenza con gli strumenti sovra ordinati, la destinazione commerciale all'ingrosso. Ciò sia con riferimento all'intera zona ricadente nel sistema produttivo della Z.I.A., sia e a maggior ragione nei comparti produttivi di impianto e valore storico-culturale, come l'area ex Dalmine.

### **Verifiche sul mutamento di categoria funzionale tra industriale/artigianale e commerciale all'ingrosso**

Preme ricordare che l'articolo 5 del D.M. n. 1444/68 nel definire i rapporti inderogabili tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi differenzia in modo deciso i rapporti massimi di cui all'art 17 della legge n 765/1967 a seconda che si tratti di nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili oppure di nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, stabilendo in tal modo che le due categorie comportano un diverso carico urbanistico.

L'art. 23ter del Testo Unico sull'Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) stabilisce che il passaggio dalla categoria funzionale "produttiva e direzionale" (comma 1, lettera b) alla categoria "commerciale" (comma 1, lettera c) costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso.

La legge regionale n. 65/2014, all'articolo 99, comma 1, riarticola la categoria funzionale "produttiva e direzionale" dell'articolo 23 del Testo Unico nelle diverse categorie "industriale e artigianale" (lettera b) e "direzionale e di servizio" (lettera e) equivalenti, rispettivamente, alla tipologia "produttiva" e a quella "direzionale" e suddivide quella "commerciale" nelle tipologie "commerciale al dettaglio" (lettera c) e "commerciale all'ingrosso e depositi" (lettera f).

L'appartenenza della destinazione "commerciale all'ingrosso" all'interno della categoria commerciale è confermata dalla legge regionale 23 novembre 2018, n. 62 (Codice del commercio) che disciplina oggi l'intera materia commerciale, sostituendosi alla precedente legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28. L'articolo 1, comma 2 di tale norma, infatti, nello stabilire cosa costituisce attività commerciale, alla lettera a), unifica "il commercio al dettaglio e all'ingrosso in sede fissa". Per la disciplina dell'esercizio in Toscana, il commercio al dettaglio e quello all'ingrosso in sede fissa rappresentano quindi un'unica tipologia. Per la legge regionale, quindi, **il commercio all'ingrosso non è un'attività produttiva.**

Ai fini del mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante la corrispondenza tra la categoria funzionale "commerciale" del testo unico con le due categorie trovava corrispondenza anche nella precedente legge regionale sul governo del territorio (n. 1/2005) che, all'articolo 59, comma 1 la sub-articolava nelle due categorie: "commerciale" (lettera c) e "commerciale all'ingrosso e depositi" (lettera g).

La "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" del Comune di Massa all'articolo 5 ha individuato le destinazioni d'uso secondo le categorie dell'art. 99 della legge regionale n. 65/2014, non solo differenziando "industriale e artigianale" (lettera b) da "commerciale all'ingrosso e depositi" (lettera f) ma anche chiarendo che la definizione di commerciale all'ingrosso è quella della "LR n. 28/2005 e successive modificazioni ed integrazioni", ovvero quella della legge regionale 23 novembre 2018, n. 62 che, come detto, stabilisce che la stessa **è un'attività commerciale e non un'attività produttiva.**

La variante al R.U. adottata determina all'interno della Z.I.A., per la prima volta, una specifica quota di dimensionamento per la funzione commerciale all'ingrosso, prelevandola da una "categoria di funzione" *Industriale e artigianale comprensiva del commercio all'ingrosso e depositi* individuata nella scheda del dimensionamento del P.S. (allegato A), che di fatto categoria di funzione non è.

Infatti, come sopra dimostrato, quanto riportato nella scheda del dimensionamento del P.S., è la sommatoria di due funzioni urbanisticamente distinte, non solo perché raccolgono attività diverse (attività produttive per la funzione industriale-artigianale, attività commerciali per la funzione commerciale all'ingrosso), ma pure per le differenti dotazioni di standard necessarie.

La previsione della variante, pertanto, **prefigura una variazione urbanisticamente rilevante.**

Si ricorda che, come evidenziato dagli stessi elaborati della variante, il dimensionamento del P.S. per la nuova edificazione relativo all'industriale e artigianale comprensivo del commercio all'ingrosso e depositi, pari a 715.650 mq di superficie utile lorda, derivava pressoché dalla conferma delle quantità previste dal P.R.G. non attuate.

La definizione di come ripartire tale quantità fra le due differenti funzioni (industriale/artigianale e commerciale all'ingrosso) o addirittura il passaggio, in termini di dimensionamenti massimi raggiungibili, dall'una all'altra destinazione, non può essere certamente considerabile una operazione "neutra", così come invece affermato nella relazione generale della variante al R.U. (punto 5.1 "verifiche di coerenza e conformità con il P.S.). In caso contrario, per assurdo, si potrebbe configurare come neutro e privo di qualsiasi tipo di valutazione, destinare con il R.U. tutto il dimensionamento previsto dal P.S. (715.650 mq di s.u.l.) alla sola funzione commerciale all'ingrosso.

## **Conclusioni**

La variante non è supportata da alcuna analisi valutativa, né da studi di settore e neppure da uno specifico quadro conoscitivo. In sostanza nulla viene detto circa l'importanza del lotto ineditato da riqualificare rispetto al complesso del comparto funzionale industriale/artigianale ex Dalmine che si ricorda essere un vecchio e tradizionale comparto ad esclusivo carattere industriale.

Tra l'altro, la nuova previsione è introdotta per consentire l'insediamento di una attività di commercio all'ingrosso di vendita di prodotti alimentari. Considerata la rilevante entità del possibile bacino di utenza (attività turistiche: alberghi, pensioni, stabilimenti balneari, ecc; attività commerciali al minuto: ristoranti, bar, ecc.), l'assenza di studi specifici sul flusso di traffico sia sulla viabilità esterna, sia sulla viabilità interna di ingresso ed attraversamento del comparto, nonché delle valutazioni fatte riguardo la promiscuità di parti comuni oggi utilizzate prevalentemente per le attività industriali già insediate e/o da insediare, risultano carenze altresì rilevanti.

Come evidenziato al precedente punto "Verifiche sul mutamento di categoria funzionale tra industriale/artigianale e commerciale all'ingrosso", l'Amministrazione comunale ritiene praticamente "neutra" il trasferimento di dimensionamento tra la funzione industriale/artigianale a quella commerciale all'ingrosso, non ritenendo quindi necessario motivarla con specifici studi ed analisi che possano dimostrare, quantomeno, un mutamento dei precedenti quadri conoscitivi a corredo del R.U. e del P.S..

Per il P.T.C., nonché per il P.S. e il vigente R.U., il lotto interessato dalla variante dovrebbe essere riqualificato tenendo conto del prioritario interesse dello storico comparto industriale, e destinato esclusivamente alla localizzazione di attività produttive (industriali/artigianali) o di nuova previsione o come "aree volano" per le realtà industriali/artigianali del territorio ubicate in ambiti non idonei e quindi da spostare. Oppure, se non necessarie a seguito di analisi e studi di dettaglio, alle attività strettamente correlate (come individuate dall'attuale R.U.) e/o al recepimento di nuovi standard funzionali al comparto stesso.

Per quanto di competenza si ritiene pertanto, così come evidenziato nelle premesse, la previsione introdotta dalla variante n. 6 al R.U. del comune di Massa:

- **non coerente e difforme con gli obiettivi strategici relativi alla Z.I.A. e alle aree industriali dismesse da bonificare del Piano di Indirizzo Territoriale (art. 10);**
- **non coerente e con probabili profili di incompatibilità con gli obiettivi operativi degli "Insediamenti prevalentemente produttivi" del P.T.C. (art. 33);**
- **non conforme ed in contrasto alle disposizioni prescrittive per gli "Insediamenti prevalentemente produttivi" del P.T.C. (art. 35).**

Inoltre, come si reputa di aver sufficientemente descritto nei punti precedenti relativi alla coerenza del P.S. con il P.T.C. e del R.U. con gli strumenti sovra ordinati, si chiede di meglio esplicitare l'effettiva coerenza della variante alle disposizioni normative del P.S. (artt. 85 e 123) e più in generale con l'approccio (esplicitato negli obiettivi) di tutela e valorizzazione della Z.I.A. ai fini produttivi/industriali che lo stesso P.S.

e R.U., in piena coerenza con il P.T.C., chiaramente manifestano e perseguivano (con le disposizioni prescrittive), evitando (a nostro parere volutamente ed in coerenza con la loro *ratio*) la nuova previsione di attività di commercio all'ingrosso, più in generale all'interno dell'intera zona, ma sicuramente e in particolare all'interno dei vecchi comparti storici/tradizionali.

Si ritiene anche non privo di effetti il passaggio, in termini di dimensionamenti massimi raggiungibili, dall'una (funzione industriale/artigianale) all'altra (funzione commerciale all'ingrosso) destinazione, soprattutto, ma non solo, in considerazione della totale assenza di valutazioni. Più in linea con le disposizioni regionali sul governo del territorio sarebbe, alla luce di quanto esposto al precedente punto, determinare l'eventuale quota da attribuire alla sola categoria commerciale all'ingrosso in sede di P.S. e in seguito ad un adeguato processo valutativo.

Si chiedono infine chiarimenti in merito:

- alla presenza del vincolo paesaggistico ex lettera g) come evidenziato nella cartografia "vincoli sovraordinati" scala 1:5.000 facente parte degli elaborati della variante;
- alla presenza ed eventuale interferenza della Linea Elettrica Aerea AT 132 kW situata all'estremità o comunque adiacente al lato sud-est del lotto edificabile, come riportata nella cartografia "reti tecnologiche 2" scala 1:5.000 facente parte degli elaborati della variante;
- alla verifica eseguita sulla compatibilità della nuova destinazione d'uso "commerciale all'ingrosso" assegnata al lotto 1 del comparto ex Dalmine con la bonifica effettuata, essendo l'area interessata dal S.I.R., anche e soprattutto tenendo conto che l'attività commerciale all'ingrosso insediabile sarà di vendita generi alimentari.

Il Responsabile del Servizio  
Arch. Marco Nieri

Per il Dirigente Settore 2  
"Edilizia Scolastica-Patrimonio-  
Programmazione Territoriale" assente

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Alessandro PAOLINI

PAOLINI  
ALESSANDRO  
05.01.2024  
10:52:02  
GMT+00:00





Dec. Medaglia d'Oro V.M.

# PROVINCIA DI MASSA-CARRARA

## SETTORE TECNICO

### Servizio viabilità

Piazza Aranci, 35 - 54100 Massa (MS)

Codice fiscale 80000150450

www.provincia.ms.it pec: [provincia.massacarrara@postacert.toscana.it](mailto:provincia.massacarrara@postacert.toscana.it)

Fasc. 8.7.6/2021

Spett. Le Dirigente Settore 2  
Arch. Marina Rossella Tongiani  
Servizio Programmazione Territoriale  
SEDE

**Oggetto:** variante n. 6 al regolamento urbanistico finalizzata all'introduzione della funzione di commercio all'ingrosso nell'ambito d'intervento ACO.201- Ex Dalmine - contributo servizio viabilità

In relazione alla richiesta del 20/12/2023 prot. 20604 questo ufficio trasmette il seguente parere di competenza in merito all'oggetto:

L'area oggetto di variante si trova in prossimità dell'intersezione tra le due strade SP 3 Massa Avenza e SP 46 degli Oliveti; si tratta di due arterie importanti in quanto oltre che essere due collegamenti con il casello autostradale (A12 Genova Livorno) di Massa, la SP 46 è costantemente transitata dall'utenza e dai mezzi di soccorso diretti al NOA (Nuovo Ospedale Apuano) ubicato in Viale Mattei.

Alla luce di quanto esposto si fa presente che al fine di razionalizzare gli accessi sulle provinciali non potranno essere previste nuove immissioni sulle stesse e potrà essere utilizzata solo l'immissione presente della strada comunale su Via Oliveti.

La variante porterà sicuramente ad un aumento dei flussi di traffico nella zona, pertanto dovranno essere posti in essere tutti gli accorgimenti necessari, come ad esempio la razionalizzazione dell'intersezione della comunale con via Oliveti, la canalizzazione dei flussi di traffico al fine di impedire fisicamente manovre vietate e pericolose per la circolazione, o altre soluzioni equiparabili.

Distinti saluti

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Ing. Mauro Alberti

IL DIRIGENTE  
Ing. Stefano Michela

AAO COMUNE DI MASSA  
PROVINCIA DI MASSA-CARRARA  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
PROVINCIA DI MASSA-CARRARA  
PUBBLICAZIONE: 0020993/2023 del 12/12/2023  
ELENCO: MAURO ALBERTI, STEFANO MICHELA



SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO  
 E PROTEZIONE CIVILE  
 servizio pianificazione del territorio

Prot.....

Data 5-1-2024

Al Sindaco del Comune di Massa  
 Via Porta Fabbrica n. 1, 54100 Massa (MS)

## OSSERVAZIONI

ALLA VARIANTE N. 6 AL REGOLAMENTO URBANISTICO FINALIZZATA  
 ALL'INTRODUZIONE DELLA FUNZIONE DI COMMERCIO ALL'INGROSSO NELL'AMBITO  
 D'INTERVENTO ACO.2.01 - EX DALMINE

(Deliberazione del Consiglio comunale n. 136/2023)

**Il sottoscritto:**

Nome MARCO .Cognome GUIDI

Nato a CARRARA il 25.04.1977.

Residente in MASSA (MS)

Piazza/Via FRATELLI ROSSELLI n.24

**In qualità di:**

- privato/a cittadino/a
- tecnico incaricato dalla proprietà (*indicare nome e cognome del proprietario*)
- .....
- Rappresentante del partito politico di Fratelli d'Italia nella sua veste di coordinatore provinciale e consigliere comunale del medesimo gruppo consiliare di Fratelli d'Italia
- legale rappresentante della Società .....
- con sede a .....
- altro (specificare) .....

vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 23 del 25/2/2022 di adozione Variante n. 2 al regolamento urbanistico, pubblicata sul BURT n. 10 del 9/3/2022 e sul sito web del Comune presenta le seguenti osservazioni:



SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO  
 E PROTEZIONE CIVILE  
 servizio pianificazione del territorio

### Oggetto delle osservazioni

La variante adottata che, consente l'insediamento della funzione di commercio all'ingrosso nell'area ex Dalmine identificata come UTOE 2 del PS non risulta coerente e conforme ai principi e agli obiettivi del piano strutturale

Nello specifico partendo da una lettura dell'art. 10 del Quadro Progettuale della Disciplina del Piano Strutturale che determina gli obiettivi operativi del Piano Strutturale si evidenzia la violazione di quanto contenuto nel PS

Il PS infatti si pone come obiettivi operativi, nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile e di tutela delle risorse essenziali del territorio, il rilancio e l'innovazione dei sistemi della produzione e del turismo quali fattori trainanti dell'economia da conseguire attraverso; a tal fine il PS sempre all'art. 10 punto 2.1 conferma espressamente come vincolo la specifica identità della Zona Industriale Apuana, favorendo l'insediamento di attività che garantiscano elevati livelli occupazionali, l'attivazione di filiere caratterizzate dall'impiego di tecnologie innovative ed in grado di attivare un indotto locale in grado di operare anche autonomamente; Appare evidente che, la definizione di mantenere la specifica identità della zona industriale non consenta l'insediamento della funzione commerciale tanto meno all'ingrosso, come quella oggetto di variante

Circostanza peraltro confermata anche dalla RELAZIONE GENERALE DEL QUADRO PROGETTUALE DEL PS in cui si legge al punto 2 e 3

Da una parte il PS con riferimento alla Funzione industriale-artigianale ipotizza la necessità di nuovi spazi per lo svolgimento delle loro attività si legge infatti:

*2. "La definizione dello scenario economico-programmatico della società CLES ipotizza la necessità di nuovi spazi per lo sviluppo del tessuto imprenditoriale pari a 75.930 mq di Sul. Tuttavia le considerazioni riferite alle scelte strategiche per il dimensionamento per questa particolare funzione non possono prescindere dal dato residuale derivante dallo stato di attuazione del vigente PRGC, nonché dalle particolarità tipologiche delle principali attività insediate e/o previste dalla attuale configurazione normativa degli strumenti vigenti. Il dato residuale è pari a 840.165 mq di Sul ancora disponibile per insediamenti industriali ed artigianali, sia interni che esterni al perimetro della zona industriale; occorre inoltre considerare che le attività presenti, per la maggior parte, necessitano per lo svolgimento delle loro attività di ampi spazi all'aperto, senza la necessità dello sfruttamento dell'indice previsto. In questo contesto, gli indirizzi dell'Amministrazione prevedono l'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 40 terziario connesso e che garantiscano adeguata e sollecita risposta alle esigenze di mercato. Al fine del raggiungimento di tale primario obiettivo, il dimensionamento che il PS assume per queste funzioni è quello della conferma dell'attuale residuo del vigente PRGC, ad eccezione di quello relativo alle aree di trasformazione urbanistica incluse nel PIUSS e nel PII e all'area di bordo prospiciente la via Aurelia, nel tratto compreso tra via Tinelli e via Catagnina, dove sono presenti funzioni eterogenee che hanno fatto perdere l'originale connotato di omogeneità produttiva e comportano inevitabilmente l'esigenza di operazioni di recupero e riqualificazione; pertanto ne deriva un dato*



SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO  
 E PROTEZIONE CIVILE  
 servizio pianificazione del territorio

*progettuale complessivo pari a 783.690 mq di Sul; pertanto ne deriva un dato progettuale complessivo pari a 823.690 mq di Sul."*

Dall'altra sempre negli obiettivi di piano sulla questione della funzione commerciale si legge la possibilità di recuperare esclusivamente la sul pari a 162.000 mq di cui 78.800 mq recuperati dal patrimonio esistente.

Si legga il punto "3. Funzione commerciale, direzionale e servizi. Sulla base delle ipotesi di crescita prefigurate dallo scenario economico programmatico predisposto nello studio condotto dalla società CLES, valutate ed interpretate in considerazione degli obiettivi e degli indirizzi strategici che l'Amministrazione pone alla base della propria idea di sviluppo del territorio comunale, si prevede un fabbisogno complessivo di spazi necessari per assecondare i processi di adeguamento, crescita e sviluppo delle attività commerciali, direzionali e servizi pari a 162.000 mq di Sul. Di questi il PS dispone che una quota non inferiore a 78.800 mq venga recuperata dal patrimonio edilizio esistente con particolare riferimento ai contenitori inutilizzati delle ex colonie marine o sotto-utilizzati quali il mercato ortofrutticolo delle Jare e nell'ambito della riqualificazione dell'area di bordo prospiciente la via Aurelia, nel tratto compreso tra via Tinelli e via Catagnina"

Infine lo stesso Art. 123. Della disciplina di piano per l'UTOE n. 2 - Zona Industriale Apuana identifica come punti di debolezza la seguente definizione " *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;* "

La variante oggetto di osservazioni, mettendo insieme funzioni conflittuali tra loro quali il commercio all'ingrosso con aree artigianali della nautica, rafforzano la definizione di debolezza dell'area riportata dal PS all'art 123.

Per i motivi e le considerazioni sopra esposte, appare chiaro che la lettura corretta dell'allegato A del Quadro Progettuale del PS riferito all'UTOE 2 al punto B1 che individua quale funzione la possibilità di insediamento " *industriale e artigianale comprensiva del commerciale all'ingrosso e depositi*" sia quella di non consentire nell'area ex Dalmine un insediamento commerciale all'ingrosso autonomo ( ed esclusivo) ma di prevedere "il commercio all'ingrosso e depositi" solo quali attività accessoria all'industriale e artigianale;

Si chiede quindi di non considerare la variante osservata come non conforme ai principi ed obiettivi del PS del Comune di Massa

## 2 osservazione

La variante osservata risulta non conforme ai principi indicati dalla delibera di giunta n. 317 del 10.11.2021, facendo apparire la stesa connotata da carattere *ad personam*, in quanto l'area oggetto di intervento, non ha le caratteristiche di recupero di aree degradate ma, necessità esclusivamente di una pulizia dell'area e di uno smaltimento da parte della società proprietaria.

Infine, anche il criterio occupazionale, non risulta numericamente indicato nella proposta di variante ma solo enunciato a mezzo stampa e quindi non giuridicamente vincolante per il proponente; anche alla luce del fatto che. Le unità di personale promesse, vanno calcolate sulla eventuale contrazione della forza lavoro da parte dei medesimi operatori del settore. Un calcolo che porterà ad una

COMUNE DI MASSA



Medaglia d'Oro al Merito Civile

# COMUNE DI MASSA

Via Porta Fabbrica, 1, 54100 Massa - Tel. 0585.4901 - Fax 0585.41245

Codice fiscale 00181760455 - Partita iva 00181760455

[www.comune.massa.ms.it](http://www.comune.massa.ms.it)

SETTORE LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO  
E PROTEZIONE CIVILE  
servizio pianificazione del territorio

diminuzione di occupati nella nostra zona, con conseguenze anche di carattere sociale per un tessuto economico come il nostro già fortemente provato.

Data Massa li 5.1.2024

Firma

Per Fratelli d'Italia  
Marco Guidi

AOO COMUNE DI MASSA  
Protocollo Arrivo N. 2289/2024 del 09-01-2024  
Doc. Principale - Class. 6.1 - Copia Documento