

VARIANTE N.8 AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MASSA

(Variante semplificata ai sensi dell'art.30 della LRn.65/2014)

RELAZIONE GENERALE

CONSULENZA:



Via Degli Artigiani, 7

54100 MASSA (MS) ITALY

tel.:0585-810138

E-Mail:stoheng@stoheng.com

TECNICI INCARICATI:

ARCH.TIZIANO BRACCIAFERRI

PROPRIETÀ:

BRUNO LUCCHETTI MARMI E GRANITI S.R.L.

Via Martiri di Cefalonia–54100 MASSA

OGGETTO:

**INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN
AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131**

ACO.2.02

| | | | | | |
|-----------|----------------------|-------|---------------|-----|----|
| COMMESSE: | N°DOCUMENTO: | REV.: | DATA: | Fg. | di |
| 4253 | 4253-VARRU-01 | 0 | FEBBRAIO 2024 | 1 | 37 |

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

Sommario

| | |
|--|----|
| 1. PREMESSA | 3 |
| 2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE | 4 |
| 3. PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI | 6 |
| Destinazione di Zona | 6 |
| Pericolosità idraulica | 9 |
| Area relativa ai siti di Interesse Nazionale (SIN) | 9 |
| Aree protette, vincoli paesaggistici e vincoli archeologici | 10 |
| Vincolo per alimentazioni di acquedotti o fonti pubbliche | 10 |
| Paesaggio vegetale – Uso del suolo – Sistema insediativo | 11 |
| Beni storici e culturali | 11 |
| Attrezzature e servizi | 11 |
| Stabilità dei versanti | 11 |
| Permeabilità | 11 |
| 4. IMPATTI SULL'AMBIENTE | 12 |
| Impatti in fase di cantiere | 12 |
| Impatti in fase di esercizio | 13 |
| Impatti in fase di esercizio-Zonizzazione acustica del territorio | 15 |
| 5. LA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO | 20 |
| Motivazioni ed obiettivi della Variante | 20 |
| Contenuti della Variante | 24 |
| 6. PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE | 26 |
| 7. VERIFICHE DI COERENZA E CONFORMITÀ | 27 |
| Il Piano strutturale | 27 |
| Obiettivi, criteri e prestazioni per il Sistema funzionale produttivo | 27 |
| Coerenza della Variante con le disposizioni del PS per l'UTOEn.2 –Zona Industriale Apuana | 29 |
| Coerenza con il Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico regionale | 31 |
| La scheda dell'ambito di paesaggio n. 2" Versilia e Costa Apuana" | 33 |
| Coerenza con il Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Massa-Carrara | 35 |
| 9. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA | 38 |

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

RELAZIONE GENERALE

1. PREMESSA

Il presente documento è redatto ai fini della formazione della "Variante n. 8 al Regolamento urbanistico per l'area di proprietà Bruno Lucchetti Marmi e Graniti srl in via Martiri di Cefalonia Fg.109 mappale131, interna al perimetro del CZIA "(d'ora in poi Variante).

Ad oggi 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 deliberazioni del Consiglio comunale n. 142 del 30/7/2019 e n. 117 del 20/7/2021, secondo le disposizioni transitorie di cui all'art. 230 della LR n. 65/2014; inoltre con deliberazione della Giunta comunale n. 87 del 8/3/2024 si è dato avvio al procedimento di adeguamento e conformazione del PS al Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico regionale (PIT/PPR) e che con deliberazione della Giunta comunale n. 298 del 1/8/2024 si è dato avvio al procedimento di formazione del nuovo piano operativo (PO) del comune di Massa.

Il territorio del Consorzio Zona Industriale Apuana occupa una vasta area della Provincia di Massa Carrara e a cavallo dei comuni di Massa e Carrara. In particolare, trattasi di un'area pressoché pianeggiante che si estende per una superficie complessiva di circa 820 ettari posta nel Comune di Massa per circa 495 ettari e nel Comune di Carrara per circa 325 ettari. È circoscritta da un perimetro di 19,47 km, delimitato dalla base della fascia collinare/via Aurelia, due corsi d'acqua, costituiti dai fiumi Carrione e Frigido, e la fascia litoranea. L'area risulta molto complessa per numerose problematiche di carattere strutturale, patrimoniale e ambientale; da quest'ultime, legate all'inquinamento generato dalle passate produzioni chimiche messe in seguito alla deindustrializzazione degli anni '80 dei grandi poli industriali, ne è conseguita un'identificazione di Sito di interesse nazionale (S.I.N.) e successivamente di Sito di interesse regionale (S.I.R.); molte aree all'interno del perimetro del C.Z.I.A., ancor oggi necessitano di essere bonificate.

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131



La zona industriale Apuana ricompresa nel Comune di Massa

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area in esame di proprietà BRUNO LUCCHETTI MARMI E GRANITI S.R.L, si trova all'interno della Zona Industriale Apuana, nell'area ex Farmoplant, Comparto Resine, nel comune di Massa, Provincia di Massa Carrara. Presenta una superficie catastale di 4030mq ed è censita al Foglio 109 mappale 131 del Comune di Massa.



FIGURA 1 AREA OGGETTO DI VARIANTE

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

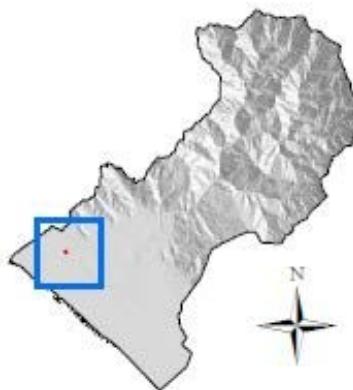
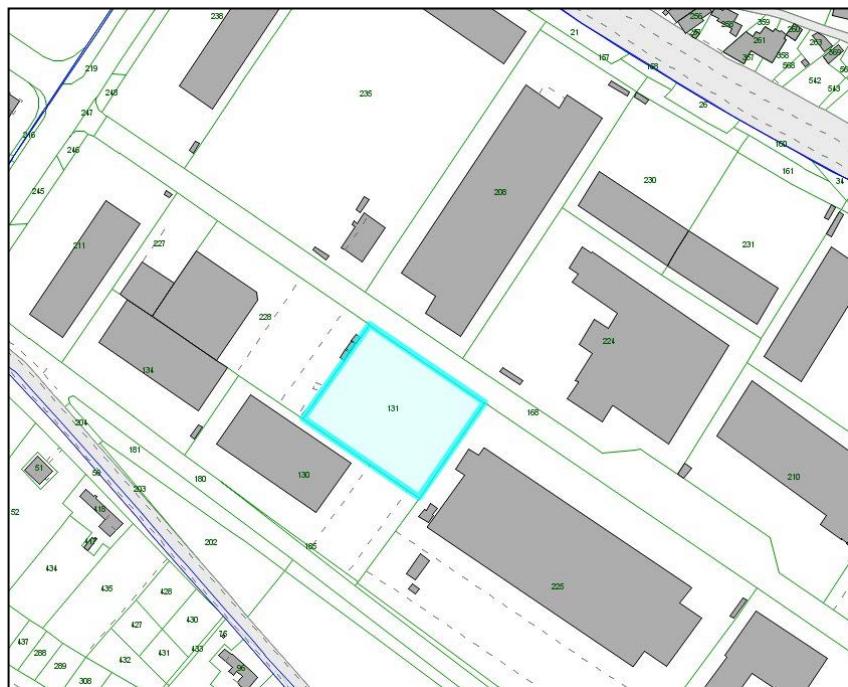


FIGURA 2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131



VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

3. PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI

Con l'approvazione del RU, divenuto efficace in data 8/11/2019, l'area di proprietà BRUNO LUCCHETTI MARMI E GRANITI S.R.L rientra nelle aree produttive della Zona Industriale Apuana, e viene identificata con la sigla LLE "LOTTO LIBERO EDIFICABILE" con potenzialità edificatoria, espressa in termini di indice di copertura massimo, pari al 50% della superficie del lotto di riferimento, ma avente superficie minore di 5000 mq (lotto minimo non frazionabile).

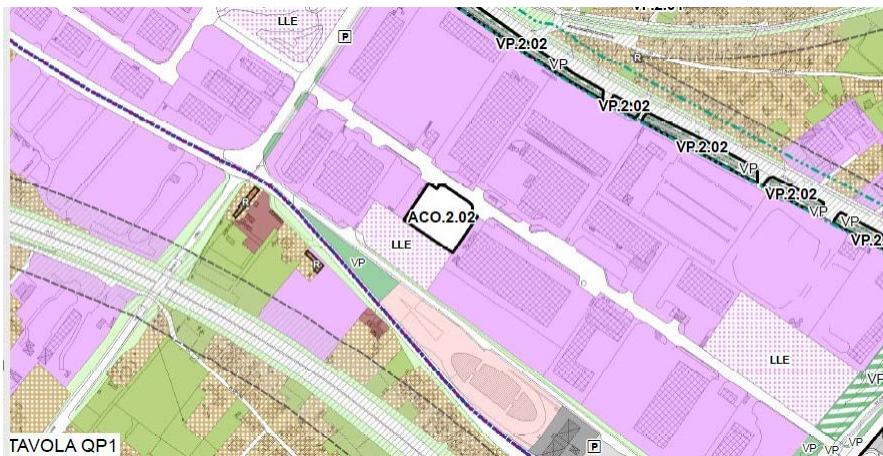


FIGURA 4 RU VIGENTE. STRALCIO TAVOLA QP.1.8

L'area rientra all'interno della perimetrazione del Sito di Interesse Nazionale di Massa Carrara (SIN) in base al D.M. 21/12/1999.

Destinazione di Zona

Le zone classificate "Edifici ed aree a carattere industriale/artigianale" sono disciplinate dagli artt.48,49 delle NTA, che di seguito si riportano integralmente.

Art.48.Nuova edificazione nelle aree a destinazione produttiva

1. Il RU identifica sulle tavole di progetto con apposita perimetrazione e sigla LLE(lotto libero edificabile) i lotti liberi edificabili per le funzioni di cui all'Art. 46.

2. Sui lotti di cui al comma 1 la nuova edificazione per impianti produttivi e locali complementari e di servizio è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri:

- *Lotto minimo unitario non frazionabile, mq5.000;*
- *Altezza massima degli edifici 10,5m; altezze maggiori sono ammesse solo se funzionali alle attività da esercitarsi;*
- *La SC non può essere maggiore del 50% del lotto interessato;*
- *Per le attività di lavorazione del marmo e dei lapidei in generale il rapporto tra la SC e la superficie fondiaria non deve essere inferiore al 20%;*
- *Superficie permeabile maggiore o uguale al 25% del lotto;*
- *È ammesso un alloggio di guardianaggio con SE massima di 90mq;*
- *Possono essere insediate più attività produttive purché di superficie non inferiore a 500mq e all'interno di un unico progetto unitariamente coordinato.*

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

3. Il RU consente la creazione di ulteriori nuovi lotti edificabili mediante il frazionamento delle aree libere di pertinenza degli insediamenti esistenti che risultino eccedenti quelle necessarie al rispetto dei parametri urbanistici (SC,SE,ecc.) e degli standard pubblici e pertinenziali previsti per gli edifici realizzati. I lotti edificabili sono ottenibili anche mediante il possibile accorpamento di aree contigue, inedificate, con destinazione produttiva, che non costituiscano pertinenza o siano asservite a lotti edificati.

4. Sui lotti di cui al comma 3 la nuova edificazione per l'insediamento delle funzioni di cui all'Art. 46 è ammessa nel rispetto dei parametri di cui al comma 2, ad eccezione del lotto minimo ammissibile che non deve essere inferiore a 3000 mq.

5. Lungo il perimetro dei lotti di cui ai commi 1 e 3 devono essere previste aree inerbite di superficie non inferiore al 25% di quella del lotto stesso, con filari di siepi ed alberi di medio/alto fusto con funzione di schermature vegetali.

Art.49. Prescrizioni per l'ammissibilità degli interventi di nuova edificazione

Gli interventi di nuova edificazione di cui all'Art.48 devono rispettare le prescrizioni di cui ai commi seguenti.

1. Norme sull'impermeabilizzazione del suolo.

Le superfici impermeabilizzate degli spazi scoperti a servizio delle attività produttive, utilizzati a deposito, per aree di sosta e di manovra veicolare devono essere realizzate in modo che le acque piovane siano convogliate in volumi di laminazione capaci di una ritenzione temporanea delle acque, prima della immissione nel sistema di fognatura pubblica, idonea a garantirne il corretto funzionamento in relazione a quanto certificato dai soggetti gestori del sistema fognario interessato. I volumi di laminazione dovranno comunque garantire portate di efflusso dall'area non superiori a quelle in essere prima dell'incremento della SC o delle ulteriori impermeabilizzazioni. Qualora le acque meteoriche vengano a contatto con eventuali inquinanti provenienti dai materiali stoccati, devono essere trattate con procedimenti di depurazione adeguati e solo dopo tali trattamenti, possono essere immesse nei sistemi di smaltimento (previo controllo strumentale registrato della qualità del refluo).

2. Aree a standard.

Nella ZIA gli standard per il verde pubblico ed il verde pubblico attrezzato, per attività collettive e parcheggi pubblici sono organizzati in modo da configurare un assetto unitario lungo via Dorsale, come rappresentato sulle tavole progettuali del RU scala 1.5000 e scala 1:2000. Nei nuovi insediamenti la superficie da destinare a spazi pubblici per attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi pubblici (escluse le sedi viarie) non può avere un valore inferiore al 20% dell'intera superficie destinata al nuovo insediamento. Gli interventi di nuova costruzione concorrono, per la quota loro imputabile, alla realizzazione delle aree pubbliche mediante cessione di aree e/o corresponsione al Comune di una somma equivalente al costo medio di realizzazione del verde e parcheggio pubblico, comprensivo delle superfici da acquisire, predeterminato dal Comune per ogni zona del territorio comunale.

3. Distanze.

La distanza degli edifici dai confini, dagli altri fabbricati e dalle strade deve rispettare i seguenti limiti:

- La distanza dai confini deve essere maggiore o uguale a ½ dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5m;*

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

- è ammesso costruire sul confine in aderenza ad una costruzione esistente;
- la distanza minima tra pareti di edifici fronteggianti deve essere minimo di 10m;
- la distanza dalle strade misurata dalla base dell'edificio dovrà essere maggiore o uguale a $\frac{1}{2}$ dell'altezza del fabbricato con un minimo di 10m, fatte salve eventuali fasce di rispetto di misura superiore indicate sulle tavole del RU.

4. Parcheggi pertinenziali, verde privato, recinzioni, ingressi carrabili.

Gli interventi in parola effettuabili in aree pertinenziali devono rispettare le seguenti disposizioni:

- per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali dovranno essere reperiti all'interno del lotto le superfici previste all'art. 9, comprensive delle corsie di accesso agli stalli (di dimensione pari a 12,5 mq) e degli spazi di manovra;
- per una dotazione di verde privato idonea a garantire un sufficiente grado di qualità paesaggistica ed ambientale, dovranno essere realizzate "barriere verdi" (costituite da siepi ed alberature di alto fusto autoctone) e spazi verdi pari complessivamente almeno al 10% della superficie del lotto;
- lungo l'eventuale fronte strada del lotto dovrà essere realizzata una fascia di verde di larghezza maggiore o uguale a 3m, riducibile a 1,5m per i lotti di cui all'Art.48 comma 2, con siepi ed almeno un filare di alberi di alto fusto autoctoni collocati in allineamento con eventuali siepi e filari confinanti salvo il rispetto delle distanze stabilite dal Codice della Strada;
- le recinzioni devono essere realizzate con tipologie, materiali e allineamenti in continuità con le recinzioni finitime. Non possono essere realizzate recinzioni con solo impiego di reti e pali metallici. Restano ferme eventuali diverse prescrizioni emanate dai soggetti competenti per esigenze di sicurezza pubblica o problematiche di tipo idraulico ed ambientale.

5. Decoro delle facciate e dei prospetti degli edifici sulle strade pubbliche.

Le facciate e i prospetti degli edifici produttivi sulle strade principali devono garantire il decoro e la qualità architettonico/edilizia. Allo scopo non possono essere installati su dette facciate e prospetti elementi impiantistici e/o componenti tecnologico-costruttive di mero scopo funzionale che possano comportare impatti visivi negativi o compromissioni qualitative alla immagine della costruzione.

6. Prescrizioni particolari per le recinzioni dei lotti affacciati su via Dorsale. In caso di interventi di ristrutturazione, di rifacimento o di nuova realizzazione di recinzioni dei lotti affacciati su via Dorsale deve essere rispettato il modello di recinzione, di fascia verde alberata e di allineamento esistenti.

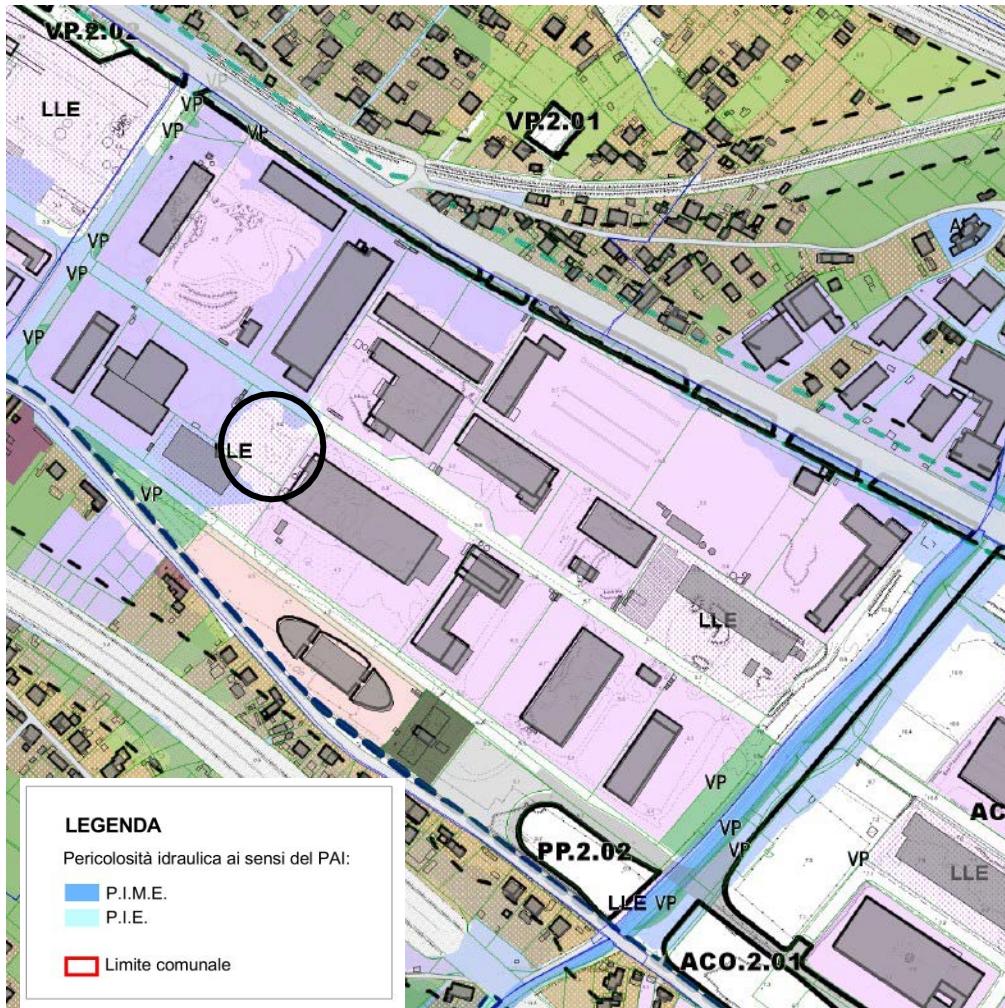
7. Le prescrizioni e di vincoli di cui ai commi precedenti possono essere superati esclusivamente in caso di allargamenti o adeguamenti della viabilità dettati da esigenze di interesse pubblico generale, subordinatamente alla predisposizione di un progetto unitario di opera pubblica che presenti comunque sistemazioni paesistiche, elementi di arredo e piantumazioni di alto fusto di qualità analoga alle sistemazioni esistenti.

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

Pericolosità idraulica

Si riporta di seguito lo stralcio planimetrico per la verifica della pericolosità idraulica.

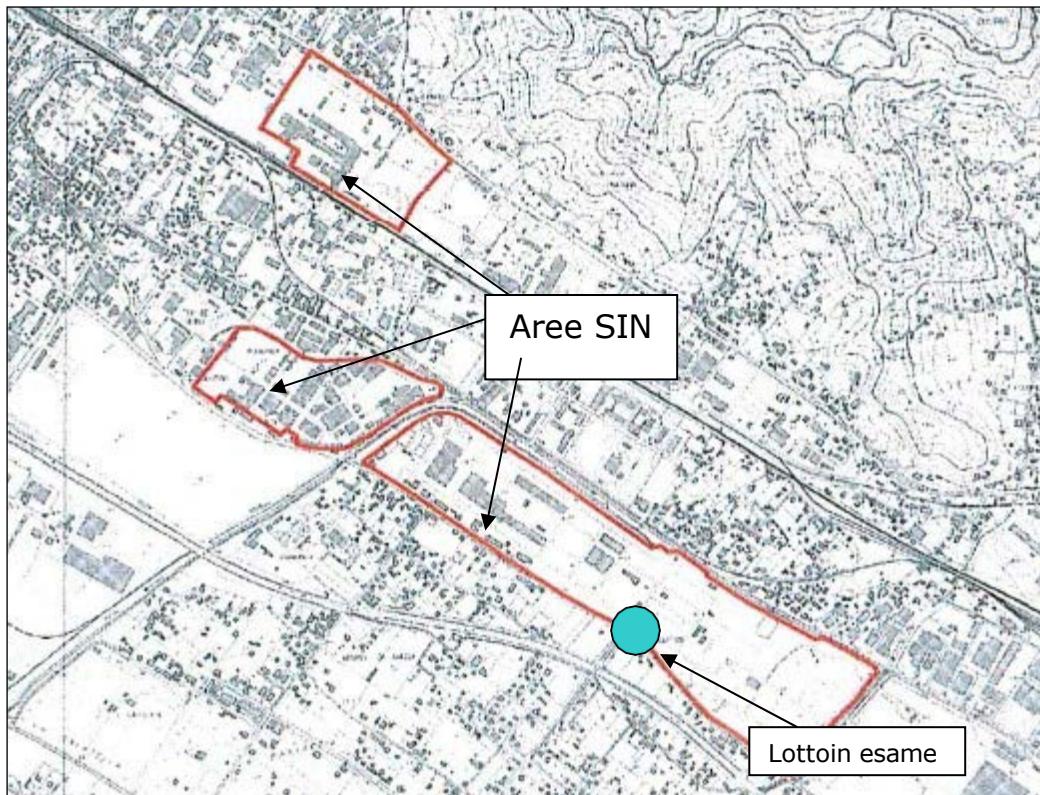


L'area risulta marginalmente interessata dalla perimetrazione delle aree con pericolosità idraulica elevata. Considerata la conformazione dell'ambito questa non interferisce con l'intervento di nuova edificazione.

Area relativa ai siti di Interesse Nazionale (SIN)

Ai sensi del D.M. Ambiente 312, del 29 ottobre 2013, la zona relativa ai Siti di Interesse Nazionale della Provincia di Massa Carrara è stata completamente ridefinita. Molte zone ricadenti in passato in Area SIN sono state inserite in Area SIR (Siti di Interesse Regionale). Il lotto in oggetto risulta però tuttora inserito in Area SIN, come si nota dalla seguente planimetria:

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131



Per il lotto in esame è già stata condotta la procedura di caratterizzazione.

La Conferenza di Servizi decisoria del 21/07/2016 ha deliberato di ritenere concluso il procedimento, ai sensi dell'art.242 Del D.Lgs.152/06, relativo alla matrice suolo.

La Conferenza di Servizi Istruttoria, in data 26/06/2017, ritiene approvabile l'Analisi di Rischio relativa alle acque di falda, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: .."*Si sottolinea che qualsiasi modifica al modello concettuale proposto nell'Analisi di Rischio, quali ad esempio nuove eccedenze delle CSC fissate dalla Tab.2 dell'All.5 al Titolo V -parte Quarta del Dlgs.152/06 nelle acque di falda oppure la realizzazione di spazi chiusi, determina necessariamente la rielaborazione della stessa per tener conto delle modifiche intervenute...*"

Aree protette,vincoli paesaggistici e vincoli archeologici

Il sito risulta inserito in area industriale e pertanto non risulta inserito in alcuna area protetta, non sono presenti vincoli di tipo paesaggistico né sono presenti vincoli archeologici.

Vincolo per alimentazioni di acquedotti o fonti pubbliche

Non è presente alcuna fascia minima di rispetto per alimentazioni di acquedotti o fonti pubbliche.

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

Paesaggio vegetale – Uso del suolo – Sistema insediativo

Nelle immediate vicinanze non sono presenti zone con emergenze floristiche o faunistiche.

Beni storici e culturali

In prossimità dell'area in esame non sono presenti beni storici e culturali di rilievo.

Attrezzature e servizi

In prossimità dell'area in esame non sono presenti scuole, ospedali, complessi termali, centri specializzati o riabilitativi, cliniche private, impianti sportivi.

Stabilità dei versanti

L'area non è ovviamente a rischio di stabilità.

Permeabilità

Il sito in oggetto non risulta a rischio di vulnerabilità.

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

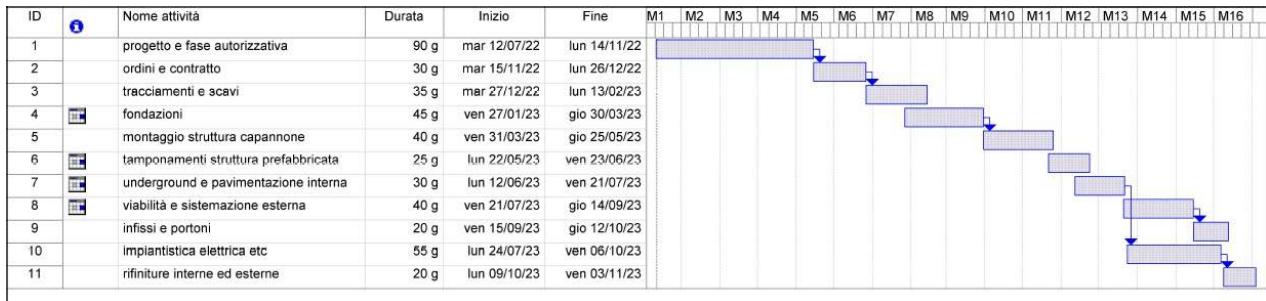
INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

4. IMPATTI SULL'AMBIENTE

Impatti in fase di cantiere

- Tempi di cantiere

Il diagramma di Gantt sotto riportato illustra la durata prevista delle varie fasi di cantiere (le durate sono in giornate lavorative)



Dopo aver allestito la zona di cantiere con tutte le attrezzature di sicurezza previste dalla normativa vigente (recinzioni, cartellonistica, impiantistica, ecc.), la prima fase operativa consisterà nei tracciamenti e negli scavi. Si procederà poi alla realizzazione delle fondazioni per poi procedere al montaggio della struttura del capannone. Dovranno in seguito essere predisposti i tamponamenti delle strutture prefabbricate e compiute le opere di un deground e di pavimentazione interna. Si procederà alla predisposizione della viabilità esterna e delle altre opere esterne, al montaggio degli infissi e dei portoni e all'allestimento di tutta la parte impiantistica (elettrica, idraulica, ecc.). A completamento dell'opera dovranno essere completate le rifiniture interne ed esterne.

- Emissioni in atmosfera

Le emissioni in atmosfera in fase di cantiere sono da ricercarsi esclusivamente nelle emissioni diffuse prodotte durante le operazioni durante le quali verranno prodotti polveri, ad esempio nella fase di scavo e movimentazione terra. Si ritiene che tali emissioni diffuse siano assolutamente trascurabili vista la tipologia di attività: le emissioni inoltre resteranno confinate all'interno dello spazio di cantiere. Non saranno emessi infine prodotti nocivi per l'ambiente o le persone.

- Reflui liquidi

Durante il cantiere in oggetto non verranno prodotti reflui liquidi. Il personale impegnato in cantiere utilizzerà dei servizi igienici di cantiere.

- Rifiuti

Durante la costruzione dell'opera verranno prodotti i tipici rifiuti dei cantieri edili. Saranno previsti vari tipologie di imballaggio (in carta e cartone, in plastica, in nylon). Saranno presenti ovviamente anche terre e rocce da scavo. Non si

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

avranno rifiuti da demolizione in quanto non sono previste opere di demolizione di rilievo. I rifiuti prodotti saranno stoccati ed affidati a ditte specializzate per lo smaltimento

- Rumore

Per quanto riguarda la rumorosità durante il cantiere in oggetto, si può affermare che le uniche operazioni che potranno dar luogo a pressioni acustiche rilevanti potranno essere le operazioni di scavo e le poche operazioni di smerigliatura delle saldature eventualmente effettuate in cantiere per l'assemblaggio dell'impiantistica idraulica. Da considerare che il "piping" arriverà quasi interamente già preassemblato, per cui gli interventi di montaggio, saldatura, smerigliatura, saranno molto limitati. Si ritiene che tali operazioni non influenzino il clima acustico già presente nell'area in esame.

Impatti in fase di esercizio

- Tempi di esercizio

Le lavorazioni che si svolgeranno nel capannone in oggetto avranno una durata che si presume pari a circa 9h/giorno per circa 240-250 gg/anno.

- Emissioni in atmosfera

L'impianto in esame non risulta soggetto ad emissioni di tipo convogliato: all'interno del fabbricato verranno presumibilmente svolte esclusivamente operazioni di taglio e levigatura di materiali lapidei, eseguite sotto continui flussi d'acqua. Non si prevedono operazioni che potranno comportare emissioni convogliate come, ad esempio resinature o simili. Qualora ci fossero, in fase di richiesta di parere verranno chieste apposite autorizzazioni.

Per quanto riguarda le eventuali emissioni diffuse, si ricorda che:

1. Non sono previsti depositi di materiali lapidei all'esterno del fabbricato.
2. la viabilità esterna (nella porzione impermeabile, in asfalto e/o cemento) risulterà sempre pulita e bagnata da getti di acqua in modo da evitare la possibile formazione di polveri durante il passaggio degli automezzi o dei mezzi d'opera.
3. I mezzi contenenti eventuali materiali granulari (cocciamme), prima del transito nella viabilità del lotto ed esternamente allo stesso, saranno coperti con teloni chiusi per evitare la dispersione di polveri;
4. periodicamente e tutte le volte che se ne ravvisa la necessità, le vie di transito saranno lavate sia utilizzando getti ad alta pressione (a tal proposito saranno installati lungo il perimetro apposite prese di acqua) e tramite un mezzo mobile dotato di spazzole ad umido;
5. i mezzi propri della ditta per il trasporto del materiale, saranno periodicamente lavati in apposita area attrezzata, dislocata altrove;

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

6. tutto il personale esterno all'azienda che entra per il carico o lo scarico viene formato ed informato sulle corrette procedure da adottare (tragitti e velocità consentite, metodologie e posizioni di scarico e carico, ecc.). Il personale addetto all'impianto provvede costantemente a vigilare sul rispetto di tutte le disposizioni previste;
7. le canalette, le condotte e tutti gli altri punti dove vi potrebbe essere accumulo di fanghi e sedimenti saranno adeguatamente puliti al termine della giornata lavorativa;
8. Sul confine (in tutti i lati del lotto), si provvederà alla piantumazione di alberi ad alto fusto per limitare le eventuali polveri disperse verso i lotti confinanti;

- Reflui liquidi

L'acqua necessaria al ciclo operativo della ditta (essenzialmente quella che servirà per l'abbattimento delle polveri durante le operazioni di taglio e/o levigatura del materiale lapideo) presumibilmente proverrà dall'area trattamento ubicata all'esterno del capannone. I fanghi, contenenti marmettola, in uscita dalle macchine di taglio e/o levigatura verranno convogliate all'impianto di trattamento posto in adiacenza al fabbricato. L'acqua potabile sarà usata esclusivamente per i servizi igienici, successivamente, sarà scaricata nella fognatura nera del comparto, mediante la quale viene convogliata al depuratore comunale. Si precisa che l'attività di lavorazione dei materiali lapidei è puramente indicativa, in fase di richiesta di Permesso di Costruire dovrà essere indicata l'attività e dovranno essere chieste le necessarie Autorizzazioni.

- ACQUE METEORICHE DILAVANTI(AMD)

L'attività svolta dalla ditta in esame non risulta inserita nell'elenco di cui all'art. 2 comma 1, lett. e) della LR 20/2006 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento", nonché inserita tra le attività della tabella 5 dell'Allegato 5 del DPGR n. 46/R "Regolamento di attuazione della LR 20/2006 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" (successivamente modificato dal DPGR n. 66/R): l'attività pertanto non potrà produrre acque meteoriche dilavanti contaminate (AMDC).

- Rifiuti

Come più volte descritto il sito in oggetto sarà utilizzato per operazioni di lavorazione di materiali lapidei. In quanto tale, verranno prodotti scarti lapidei, in particolare "cocciamme" (cod. CER 010413, con stato fisico solido non polverulento) e "marmettola" (cod. CER 010413, con stato fisico fangoso palabile).

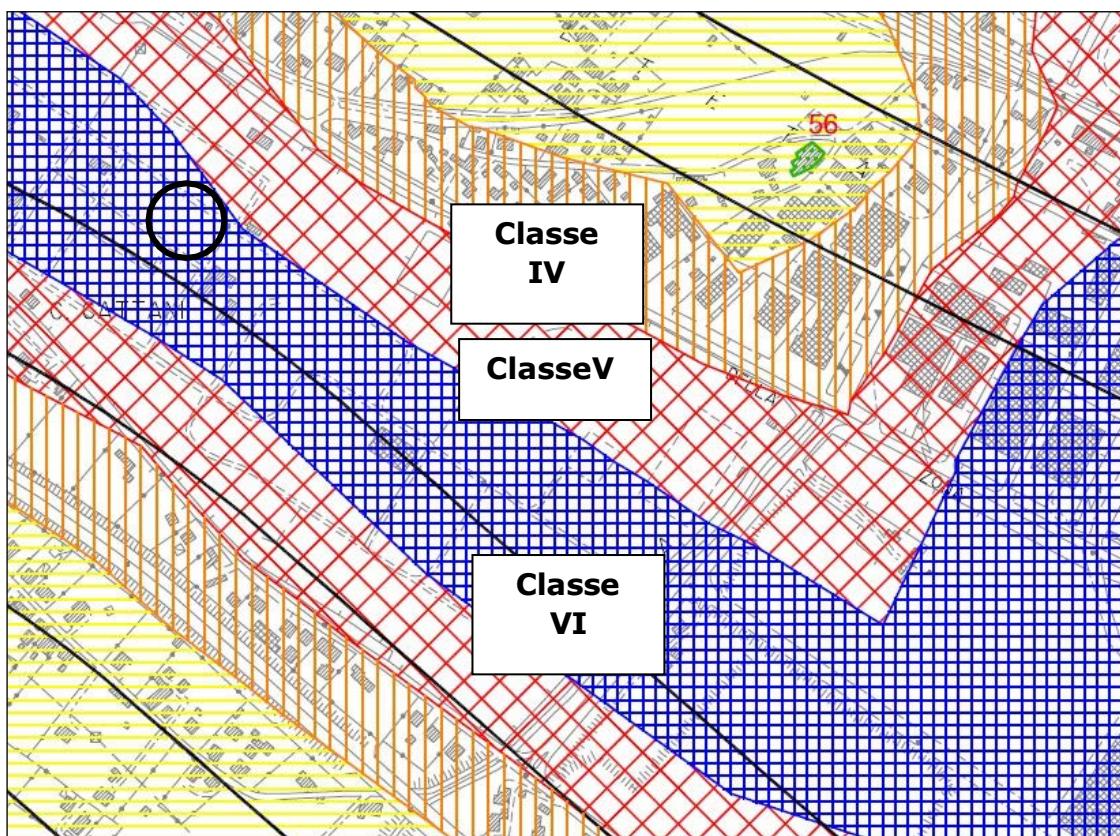
- Rumore

Si riporta di seguito la valutazione di impatto acustico per l'impianto attuale nonché la valutazione previsionale del rumore per il nuovo impianto.

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

Impatti in fase di esercizio – Zonizzazione acustica del territorio

L'Amministrazione Comunale di Massa ha provveduto ad adottare la suddivisione del territorio comunale in zone come riportato dalla tabella 1 del D.P.C.M. 1° marzo 1991 e dalla Tabella A del D.P.C.M. 14 novembre 1997. Nel caso in esame, l'area della ditta in oggetto risulterà inserita parzialmente in CLASSE V (aree prevalentemente industriali) e parzialmente in CLASSE VI (aree esclusivamente industriali).



Il limiti per la classe VI e V, sono i seguenti:

| LIMITI | CLASSEVI | | CLASSEV | |
|--------------------------|----------|---------|---------|---------|
| | DIURNO | NOTT. | DIURNO | NOTT. |
| EMISSIONE | 65dB(A) | 65dB(A) | 65dB(A) | 55dB(A) |
| ASSOLUTIDI IMMISSIONE | 70dB(A) | 70dB(A) | 70dB(A) | 60dB(A) |

Dove, ai sensi dell'art. 2 della Legge 26 ottobre 1995, n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico", avremo:

- VALORE LIMITE DI EMISSIONE: valore massimo di rumore che può essere emesso da una sorgente sonora, misurato in prossimità della sorgente stessa;

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

- VALORELIMITEASSOLUTODIIMMISSIONE: valore massimo di rumore che può essere immesso da una o più sorgenti sonore nell'ambiente abitativo o nell'ambiente esterno, misurato in prossimità dei ricettori.

Da considerare inoltre che, soltanto per le zone esclusivamente industriali, non valgono i limiti differenziali, mentre per le altre zone dovranno essere rispettati anche i limiti differenziali (differenza tra il rumore ambientale, con macchinari in funzione e rumore residuo, con macchinari non in funzione). Tali differenze dovranno essere di 5dB(A) in periodo diurno e 3 dB (A) in periodo notturno.

- Misura del clima acustico presente nell'area

Nelle date 12 luglio 2022 sono stati eseguiti alcuni rilievi fonometrici, in punti ubicati in prossimità dell'area ove sarà costruito il fabbricato della ditta e in prossimità dei ricettori: scopo di tale indagine è l'individuazione del clima acustico presente nella zona in esame in condizioni ovviamente residue (in quanto la ditta non risulta ancora attiva).

- Metodo Acquisizione Dati Ambientali per le Misure

Prima di procedere all'analisi sul campo si sono raccolte le informazioni utili alla definizione del quadro di rischio, necessario per valutare la tipologia di analisi da adottare in sito.

Si è così provveduto a:

- Identificare le sorgenti specifiche del potenziale inquinamento acustico;
- Identificare i punti strategici e significativi per una esatta valutazione sonora;
- Individuare i tempi di misura ritenuti idonei per ottenere una valutazione significativa del fenomeno sonoro.

In particolare, si è adottata la seguente metodologia:

- ◊ le misurazioni sono state effettuate in periodo diurno in quanto l'azienda opera soltanto in tale periodo di riferimento: in particolare le misure sono state effettuate in data 12 luglio dalle 10,00 alle 11,30;
- ◊ le letture fonometriche sono state effettuate in dinamica Fast e ponderazione "A";
- ◊ il microfono del fonometro, munito di cuffia antivento, è stato posizionato ad altezza di m.1,20-1,50 dal suolo;
- ◊ il fonometro è stato collocato su apposito sostegno (cavalletto) in modo da consentire agli operatori di porsi a distanza di almeno tre metri dallo strumento;
- ◊ durante le misure non erano presenti precipitazioni atmosferiche, nebbia o neve; la velocità del vento era trascurabile.

- Apparecchiatura utilizzata per i rilievi fonometrici e calibrazione

Per i rilievi fonometrici eseguiti sono stati utilizzati i seguenti strumenti:

- Fonometro integratore di precisione DELTA OHM (Modello HD9020K1N°diserie 1505967397), classe 1, Norma IEC651; IEC804, IEC 225 filtri 1/3 ottava.
- Calibratore tipo HD9101-DELT OHM.
- Microfono omnidirezionale prepolarizzato Mod. MK221 Unit N°18418.

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

La calibrazione dello strumento sopra descritto viene effettuata tramite un calibratore del tipo HD9101DELTA-OHM che fornisce un livello di precisione sonora di 94 dB o 110dB alla frequenza di 1000Hz. Le caratteristiche corrispondono alla classe di precisione 1 delle norme IEC 942/1988.

Il controllo di calibrazione viene effettuato prima e dopo il ciclo di misura.

La strumentazione utilizzata risulta conforme a quanto stabilito dal D.M. 16 marzo 1998.

- Individuazione punti di rilevamento e misure fonometriche

Le misurazioni fonometriche del rumore residuo sono state effettuate nei seguenti punti:

Punti 1 e 2: ubicati sul lato monti in prossimità del confine di proprietà
Punti 3 e 4: ubicati sul lato Carrara in prossimità del confine di proprietà
Punti 5 e 6: ubicati sul lato mare in prossimità del confine di proprietà
Punti 7 e 8: ubicati sul lato Viareggio in prossimità del confine di proprietà

Nel prospetto che segue sono stati riportati i livelli sonori riscontrati, riferiti ai vari punti individuati e precedentemente descritti.

MISURAZIONI EFFETTUATE IN CONDIZIONI RESIDUE

| Pos. | Posizione | LEQ(A) [dB(A)] |
|------|----------------|-------------------|
| 1 | Lato monti | 64,5 |
| 2 | Lato monti | 64,0 |
| 3 | Lato Carrara | 66,0 |
| 4 | Lato Carrara | 66,5 |
| 5 | Lato mare | 64,5 |
| 6 | Lato mare | 66,0 |
| 7 | Lato Viareggio | 67,0 |
| 8 | Lato Viareggio | 66,0 |

- Valutazione previsionale

Per fornire una valutazione previsionale della rumorosità emessa dall'attività lavorativa che verrà svolta all'interno del Fabbricato in oggetto verrà utilizzata la seguente procedura metodologica:

1. per le apparecchiature ubicate all'interno del fabbricato (linea automatica levigatura e frese a ponte), saranno calcolati i rumori pervenuti alle pareti esterne, tramite le tecniche per la propagazione del rumore in ambiente chiuso;
2. saranno determinati gli abbattimenti delle pareti del fabbricato;
3. saranno calcolate le pressioni acustiche emesse al di fuori del capannone;

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

4. saranno calcolate le pressioni acustiche pervenute ai ricettori tramite le relazioni per la propagazione del rumore in campo aperto.

- Potenze acustiche emesse dalle apparecchiature

All'interno del fabbricato verranno considerate le seguenti fonti di rumore significative:

- Linea di levigatura
- n.2 fresatrici a ponte e/o a bandiera

Per tutte le apparecchiature verrà considerata una potenza acustica pari a 100 dB(A). supponendo che tutte le apparecchiature siano contemporaneamente in funzione e siano ubicate nella stessa posizione (assunta nella parte centrale del capannone), avremo:

Potenza acustica totale emessa $P_{Wtot}=104,8\text{dB(A)}$

che verrà approssimata a 105 dB(A)

- Pressioni acustiche pervenute alle pareti del fabbricato

Per il calcolo delle pressioni acustiche pervenute alle pareti del fabbricato verrà utilizzata la seguente relazione tecnica: $L_p = L_w + 10 \log (Q/4\pi r^2 + 4/R)$

dove:

L_p =pressione acustica pervenuta(dB(A))

L_w =potenza acustica emessa dalle apparecchiature(assunta paria 105dB(A)) Q

= coefficiente direzionalità (si assume campo semiriverberante $Q=2$)

r =distanza tra ricettore e sorgente (m)

R =costante acustica ambientale (m^2)(assunta paria 800mq da calcoli già svolti su fabbricati della stessa tipologia)

Avremo pertanto:

Rumorosità pervenuta alle pareti lato mare e monti ($r = 20 \text{ m}$): $L_p = 82,3 \text{ dB(A)}$

Rumorosità perv. alle pareti lato Carrara e Viareggio($r = 22,5\text{m}$): $L_p=82,1 \text{ dB(A)}$

- Pressioni acustiche pervenute all'esterno del fabbricato

Considerando le conformazioni delle pareti del fabbricato (portoni in pannelli sandwich e finestre con vetro stratificato), l'abbattimento acustico potrà essere assunto superiore a 30 dB.

Rumorosità emessa sul lato mare e monti: $L_p = 52,3 \text{ dB(A)}$

Rumorosità emessa sul lato Carrara e Viareggio: $L_p=52,1\text{dB(A)}$

- Pressioni acustiche pervenute ai confini di proprietà

Considerando le distanze tra le pareti e i confini di proprietà, le pressioni acustiche risulteranno inferiori a 50 dB(A) e quindi assolutamente trascurabili.

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

- Rumorosità indotta dal traffico veicolare dovuto all'intervento

Si ritiene che l'intervento proposto non incrementerà il traffico veicolare in maniera tale da fare variare in maniera significativa il clima acustico attualmente presente: gli automezzi e i mezzi pesanti connessi alla nuova attività produttiva risulteranno infatti in numero molto limitato e pertanto tali da rendere non significativo l'incremento delle pressioni acustiche presenti nell'area in oggetto.

- Verifica in fase di esercizio

Successivamente alla messa in esercizio dell'impianto, verrà eseguito un nuovo campionamento fonometrico con lo scopo di verificare quanto esposto in fase di previsione. Nel caso in cui ci fossero sostanziali differenze e venissero eventualmente superati i limiti imposti (ipotesi di persé assai remota), si provvederà alla stesura di un progetto di bonifica acustica per l'eliminazione delle non conformità.

- Campi di induzione magnetica

Non saranno installati dispositivi in grado di produrre campi di induzione magnetica (cabine di trasformazione, ecc.).

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

5. LAVARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Motivazioni ed obiettivi della Variante

La presente Variante prevede l'introduzione di un nuovo ambito d'intervento denominato ACO.2.02 con relativa scheda normativa da inserire nell'Allegato A delle norme tecniche del RU (NTA). Questo comporta una modifica delle tavole del quadro progettuale. In particolare, occorre aggiornare le tavole QP.1.8 Disciplina degli Insediamenti e QP.2.f Città Pubblica Ambiti di Intervento Centri e nuclei storici.

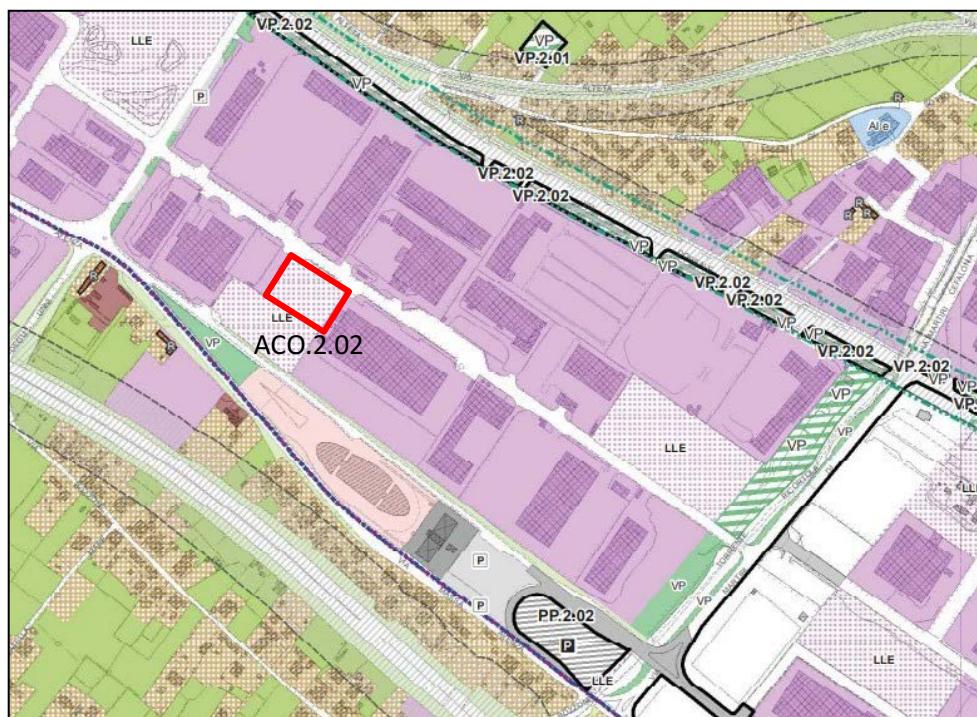


FIGURA 5 STRALCIO TAVOLA QP.1.8 DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

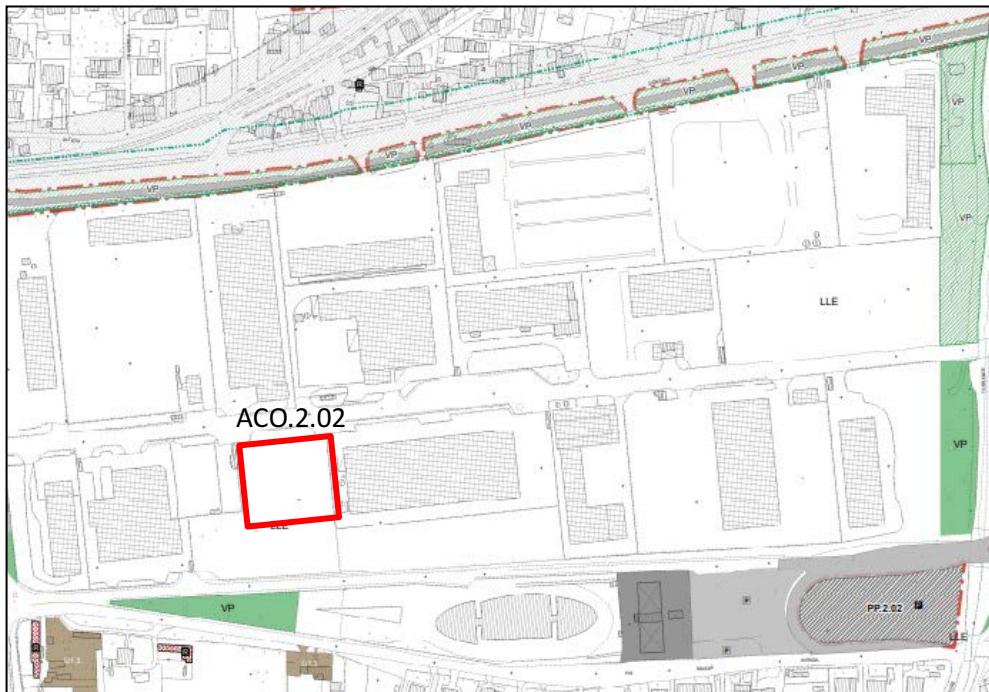


FIGURA 6 STRALCIO TAVOLA QP.2.F CITTA PUBBLICA AMBITI DI INTERVENTO CENTRI E NUCLEI STORICI

Il nuovo Ambito ha lo scopo di permettere la costruzione di un fabbricato ad uso produttivo, destinato presumibilmente alla lavorazione di materiali lapidei, in linea con le attività attualmente in essere.

Il LLE previsto nel RU risulta formato dai seguenti mappali: Fg.109 mappale130 e Fg.109 mappale 131 di superficie totale superiore a 5000 mq (circa 9600 mq).

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

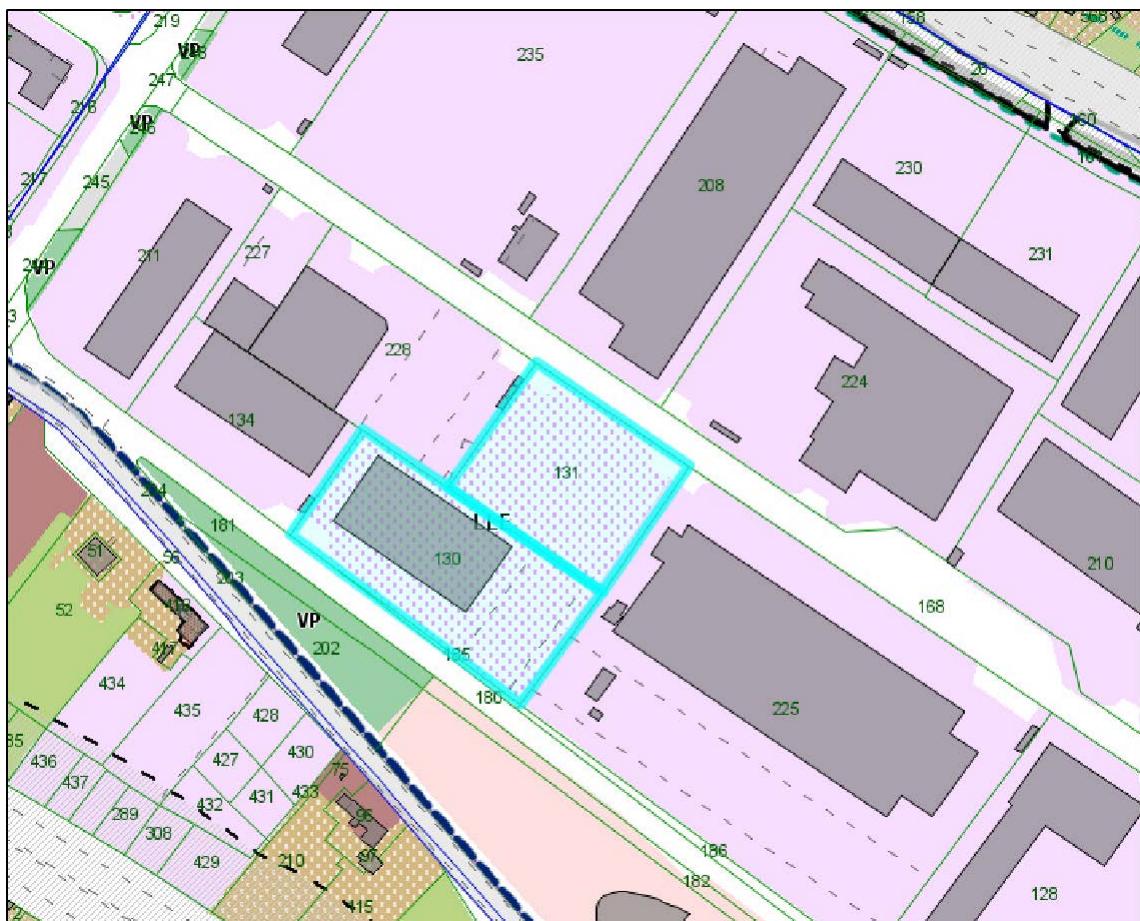


FIGURA 7 STRALCIO RU FG.109 MAPPALI 130-131

La parte attualmente libera risulta essere Fg. 109 mappale 131 la cui superficie è di 4030mq < 5000mq, in quanto nel mappale 130 è stato realizzato il capannone industriale in virtù del precedente piano urbanistico.

La porzione di LLE, attualmente libera da edificazioni, risulta essere il vecchio lotto 12 D della precedente Lottizzazione dell'Area Ex Resine, di cui si riportano stralcio cartografico, schede riassuntive e brevi cenni storici sulla nascita di tale Comparto.

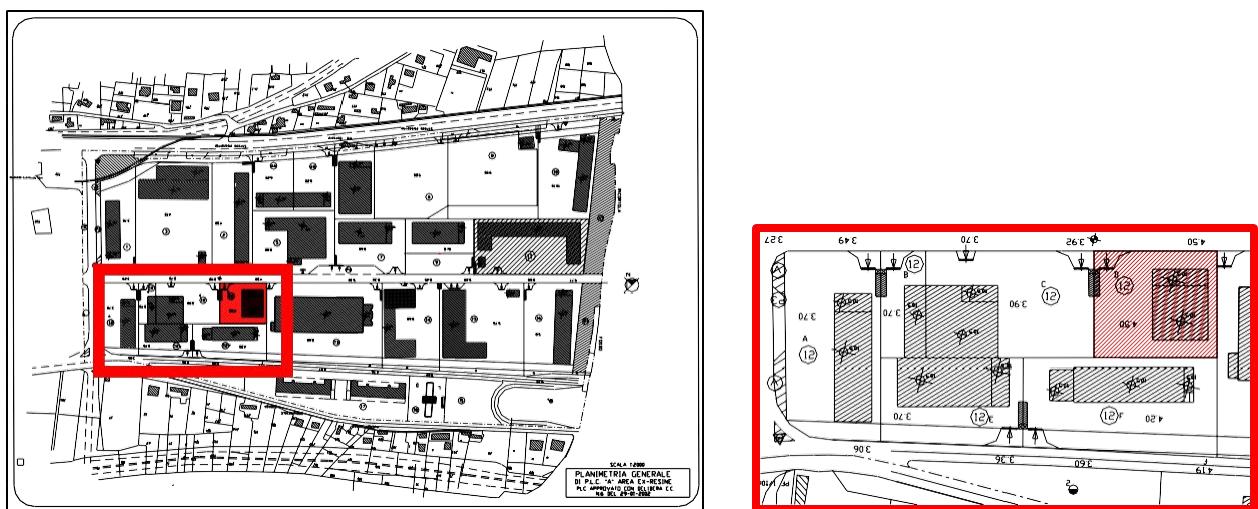


FIGURA 8 PLC AREA EX RESINE CON STRALCIO LOTTO 12

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

| TABELLA RIASSUNTIVA DEI PARAMETRI URBANISTICI (Lavorazione del marmo e dei lapidei-Attività di 2° e 3° livello) | | | | | | | | | | | | | |
|---|--------------|---------------------------------|------|-------------------------------------|---|----------------------|------|-----------------------------|---------------|-------------|--------------------|-------------|--------------|
| LOTTO | A | SC | h | VR (Volume Reale) ml mc | VV (Volume Virtuale) mc | Sup. libera mq | NOTE | VALORI RICHIESTI | | | VALORI DI PROGETTO | | |
| | | | | | | | | TAB. 1 LOTTI DA 10 A 12c | | | | | |
| | | | | | | | | VP 1/9 VR | PP 1/10 VV | AL 15% A | VP | PP | AL |
| 10 | 11459 | 2650+ 107+ 2753 | 10.5 | 20335+ 20305+ 20507 (9737) | 7668+206 (SC CAP. x 10,5h)+ (SC UFF. x 10,5h)= | 8706 | | 578 | 974 | 1719 | 580 | 980 | 7146 |
| 11 | 13025 | 4180+ 150+ 4330+ 45465 | 10.5 | 4360+ 4375+ (14115) | 12540+1575 (SC CAP. x 3h)+ (SC UFF. x 9h)= | 8695 | | 909 | 1412 | 1954 | 909 | 1412 | 6374 |
| 12a | 5445 | 125+ 211+ 1462 | 10.5 | 13136+ 2210+ 2216+ (5969) | 3753+2216 (SC CAP. x 10,5h)+ (SC UFF. x 10,5h)= | 3983 | | 307 | 597 | 817 | 348 | 597 | 3038 |
| 12b | 1480 | 420+ 60+ 480 | 10.5 | 4410+ 630+ 5040 (1800) | 1260+630 (SC CAP. x 10,5h)+ (SC UFF. x 10,5h)= | 1000 | | 101 | 189 | 222 | 101 | 189 | 710 |
| 12c | 5476 | 1420+ 180+ 1600 | 10.5 | 14910+ 1890+ 16800 (6150) | 4260+1890 (SC CAP. x 10,5h)+ (SC UFF. x 10,5h)= | 3876 | | 336 | 615 | 821 | 336 | 615 | 2925 |
| TOT | 36885 | 10625 | | 111564 | (37861) | 26260 | | 2231 | 3787 | 5533 | 2274 | 3793 | 20193 |

(3) h virtuale (.....) = Volume Virtuale

FIGURA 4 SCHEDA RIASSUNTIVA LOTTO 12

| TABELLA RIASSUNTIVA DEI PARAMETRI URBANISTICI (Lavorazione del marmo e dei lapidei-Attività di 2° e 3° livello) | | | | | | | | | | | | | |
|---|--------------|--|------|---|--|----------------------|-------------------------------------|------------------|---------------|-------------|--------------------|-------------|--------------|
| LOTTO | A | SC | h | VR (Volume Reale) ml mc | VV (Volume Virtuale) mc | Sup. libera mq | NOTE | VALORI RICHIESTI | | | VALORI DI PROGETTO | | |
| | | | | | | | | ** 1/9 VR | ** 1/10 VV | ** 15% A | ** V* | ** P* | ** AL |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | (SC CAP. x 10,5h)+ (SC UFFICI) | (SC CAP. x 3h)+ (SC UFF. x 9h)= | | | | | | | | |
| 12d | 4030 | 929+ 282+ 1211 | 10.5 | 9755+ 2961+ 12716 (5748) | 2787+2961 (SC CAP. x 10,5h)+ (SC UFF. x 10,5h)= | 2819 | | 254 | 575 | 605 | 254 | 575 | 1990 |
| 12e | 3705 | 242+ 1627 | 10.5 | 2541+ 17084 (6696) | 2078 | | | 342 | 667 | 556 | 342 | 667 | 1069 |
| 12f | 5558 | 1156+ 230+ 1366 | 10.5 | 12138+ 2415+ 14553 (5883) | 3468+2415 (SC CAP. x 10,5h)+ (SC UFF. x 10,5h)= | 4172 | Area assegnata al lotto(m² 70)* | 291 | 588 | 834 | 300 | 600 | 3272 |
| 13 | 19653 | 647+ 73+ 363+ 620+ 1253(E) | 10.5 | 68009+ 4127+ 72136 (23558) | 19431+4127 (SC CAP. x 10,5h)+ (SC UFF. x 10,5h)= | 12713 | Area assegnata al lotto(m² 472)* | 1443 | 2356 | 2948 | 1500 | 2375 | 8838 |
| 14 | 10424 | 1517+ 310+ 3080 | 8 | 10024(E) 15929+ 3255+ 29208 (11565) | 8310+3255 (SC CAP. x 10,5h)+ (SC UFF. x 10,5h)= | 7344 | Area assegnata al lotto(m² 420)* | 584 | 1157 | 1564 | 584 | 1200 | 5560 |
| TOT | 43370 | 14247 | | 145697 | (53450) | 29196 | | 2914 | 5343 | 6507 | 2980 | 5417 | 20729 |

*Vedi TAB. 6b area prospiciente Via Massa Avenza (a,b,c,d,e,f)

(3) h virtuale (.....) = Volume Virtuale

FIGURA 5 SCHEDA RIASSUNTIVA LOTTO 12

Il Consorzio per la Zona Industriale Apuana promosse, alla fine degli anni 90, il programma di reinustrializzazione dell'area inutilizzata denominata "Resine", ossia parte dell'ex stabilimento Farmoplant di Massa, selezionando le imprese operanti nel settore delle lavorazioni dei materiali lapidei e dei reflui di dette lavorazioni per una loro collocazione nell'area.

Tra le imprese selezionate dal Consorzio si è costituita, nel settembre del 1996 con Atto del Notaio Rodolfo Vigliar rep. N.30801 Racc.n.1498, una Cooperativa Consortile denominata "Consorzio Marmo Apuano ar.l.", destinata ad affrontare direttamente le prime fasi del programma di reinustrializzazione, cioè l'acquisto dell'area e la sua infrastrutturazione.

La Società Consortile ha proceduto in data 30/04/1998 all'acquisto del compendio immobiliare delle Resine dal Precedente proprietario, Società Cersam srl.

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

Il Comune di Massa, con delibera di Consiglio n.5 del 23/02/1998, approvò il Piano di Lottizzazione Convenzionata, che conteneva le previsioni delle opere di urbanizzazione da realizzare nel comparto, nonché l'organizzazione in lotti degli insediamenti assentiti dal P.R.G. Tale piano entrò in vigore l'8 aprile 1998, data della delibera di approvazione sul BURT.

Successivamente, Il Consiglio Comunale, con deliberazione n.6 del 29/2002, approvò la parziale variante a tale PLC per la realizzazione di viabilità di scorrimento su via Massa Avenza. A seguito anche dell'entrate nel consorzio di altre società, viene modificata la Convenzione originaria del 02/06/1999 (Atto Notaio Rodolfo Vigliar, rep.44335/2223, registrato in Massa il 18/06/1999 al n.948 trascritto ivi il 18/06/1999 al n.3750). La nuova Convenzione fu firmata il giorno 07/10/2003 alla presenza del Notaio Rodolfo Vigliar, Rep.n.63411 Racc.n.3503, registrato in Massa il 09/10/2003 n.1282.

Tale piano di Lottizzazione ha terminato la sua efficacia il 09/10/2016. Il Lotto LLE presente nel RU pertanto non è altro che parte del lotto 12 non ancora edificato.

Contenuti della Variante

La variante in questione rientra tra quelle semplificate di cui all'art. 30 della LR n. 65/2014 e per la sua formazione si seguono le disposizioni dell'art. 32 della stessa legge regionale.

La scheda normativa del nuovo ambito riporta i seguenti contenuti:

| | |
|---|---|
| Superficie territoriale | 4030 mq |
| Superficie fondiaria | 4030 mq |
| Descrizione | Il Lotto in oggetto è compreso nel perimetro della Zona industriale Apuana ed è costituito da una porzione di terreno interno al compendio industriale "Ex Resine". La zona è servita dalle principali linee di comunicazione, la Strada Statale Aurelia e l'autostrada A12, con il vicino casello Autostradale di Massa (tratta Genova-Rosignano), ed è collegata ad alcune tra le più importanti strutture portuali e aeroportuali del CentroItalia. L'area circostante è totalmente urbanizzata e pressoché occupata da fabbricati industriali/artigianali con tipologie costruttive di tipo prefabbricato |
| Finalità | Favorire nella zona un processo di reinustrializzazione, attraverso l'insediamento di nuove unità produttive di carattere artigianale o industriale, funzionali allo sviluppo del tessuto produttivo del territorio, alla nuova occupazione e a consolidare il livello occupazionale dell'area. |
| Destinazione d'uso | Industriale/artigianale |
| Dimensionamento e parametri urbanistici | Superficie massima edificabile (SE): Industriale/artigianale di nuova edificazione di nuova edificazione: 2000mq. Rapporto di copertura massima pari al 50% della superficie fondiaria. Altezza massima dell'edificio: 10.5m, altezze maggiori sono ammesse solo se funzionali alle attività da esercitarsi. Distanza dal confine deve essere maggiore o uguale a ½ dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5m. Distanza dalle strade maggiore o uguale a ½ dell'altezza dell'edificio con un minimo di 10m. Parcheggi pertinenziali minimi: 35mq ogni 100mq di SE e comunque non inferiore a 1/10 del volume virtuale (art.9 delle NTA). Stalli per motocicli: due ogni 10 posti auto o frazioni di 10. Superficie permeabile minima: 25% della superficie fondiaria. Aree verdi pari al 10% della superficie del lotto. |
| Note | L'area ricade in sito di interesse nazionale (SIN). Presenza nella parte marginale ovest del Terreno di pericolosità idraulica elevata P2 (alluvioni poco frequenti). |
| Modalità di attuazione | Attuazione mediante intervento diretto nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni della presente scheda. |

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

| | |
|--|--|
| Altri parametri urbanistici e indicazioni per la progettazione | Possono essere inserite più attività produttive purché di superficie non inferiore a 500mq e all'interno di un unico progetto unitariamente coordinato. È ammesso un alloggio di guardianaggio con SE massima di 90mq. È possibile accorpate il lotto ai lotti limitrofi purché all'interno di un progetto unitario. |
|--|--|

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

| | |
|---|---|
| | Le Aree versi da realizzarsi lungo il perimetro del Lotto devono prevedere filari di siepi ed alberi di medio/alto fusto con funzione di schermature vegetali della larghezza minima di 1.5 m. |
| Opere o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico | Aree a verde e/o parcheggi non inferiore al 20% della superficie del lotto minimo necessario alla realizzazione del nuovo fabbricato. Gli standard pubblici connessi all'intervento sono monetizzabili ed organizzati, secondo il progetto monetizzati per le finalità di valorizzazione di via Dorsale ai sensi dell'art. 49 comma 3, delle NTA. |
| Misuredimitigazionee prescrizioni paesaggistico e/o tipologiche | In Aggiunta alle disposizioni di cui alla sezione "Altri parametri urbanistici e indicazioni per la progettazione" devono essere rispettate le seguenti prescrizioni: previsioni di opportune schermature vegetali per le aree prospicenti la viabilità pubblica. Per il parcheggio è prevista una dotazione minima di alberature di un albero ogni 5 posti auto; utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità; utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico; inserire adeguate opere per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini irrigui; prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificazioni modificazioni tecniche, economiche e/o ambientali; realizzare parcheggi e piazzali con modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo. |
| Grado di pericolosità e fattibilità geologica idraulica e sismica | ACO.2.02_F |

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

6. PROCEDIMENTI DI FORMAZIONE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Il Comune adotta la variante semplificata e pubblica sul BURT il relativo avviso, dandone contestuale comunicazione alla Regione e alla Provincia;

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

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

Dal punto di vista formale la variante si sostanzia nella:

Modifica dell'elaborato cartografico del Regolamento urbanistico "Quadro progettuale-Disciplina degli insediamenti-con l'inserimento dell'ambito d'intervento denominato ACO.2.02 AREA EX RESINE.

7. VERIFICHE DI COERENZA E CONFORMITÀ

Norme per il riassetto del consorzio per la zona industriale apuana

L'assemblea del Consorzio Zona industriale Apuana con deliberazione n. 11/2024 ha espresso il proprio parere favorevole sulla presente Variante al RU del Comune di Massa.

Il Piano strutturale

La Variante interessa un'area interna alla Zona industriale Apuana che il PS riconosce nel Sistema funzionale produttivo ed individua nell'UTOEn.2-ZonalIndustrialeApuana. 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. 122 gli obiettivi - trasformazioni ammissibili - indirizzi per il RU. La variante riguarda, l'introduzione di un ambito d'intervento finalizzato alla rigenerazione di aree produttive per destinazioni industriali e artigianali ed è pertanto coerente con le disposizioni del PS richiamate nei paragrafi che seguono.

In riguardo all'avvio di procedimento di adeguamento e conformazione del PS al Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico regionale (PIT/PPR) avvenuto con deliberazione della Giunta comunale n. 87 del 8/3/2024 si è verificato che i nuovi obiettivi non vadano in contrasto con i contenuti presenti nel nuovo piano e più precisamente con quanto riportato nel capitolo 8 al paragrafo 8.8.2 Zona industriale Apuana, che recita: "Il PS riconosce il ruolo strategico della Zona industriale Apuana (ZIA), quale ambito omogeneo con forti potenzialità per lo sviluppo futuro del territorio. Il rafforzamento dell'identità industriale resta un obiettivo prioritario per la creazione di nuovi posti di lavoro. La conferma della vocazione industriale non può, comunque, escludere insediamenti per nuove funzioni, in modo da creare una sinergia di attività che costituisce una condizione imprescindibile per il raggiungimento ed il mantenimento degli obiettivi prefissati. Per questo la ZIA deve essere oggetto di specifiche disposizioni idonee a favorire il rilancio delle attività economiche e produttive esistenti e l'insediamento di nuove attività imprenditoriali nelle aree inedificate e nei capannoni inutilizzati. La tipologia e le dimensioni medio-piccole di numerose imprese presenti sul territorio della ZIA, richiedono la previsione di ambiti

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

territoriali ad esse riservati, con correlata necessità di rafforzare la maglia infrastrutturale, adeguata al carico insediativo indotto. Pertanto, nella parte di zona industriale posta a monte di via Catagnina, in un ottica di recupero e rivalutazione degli edifici esistenti dismessi, si prevede l'insediamento di servizi e attività produttive anche non strettamente di tipo manifatturiero. Per dare sostanza a questi obiettivi, il PS deve contenere anche una strategia d'intervento finalizzata a favorire la localizzazione di funzioni avanzate e di servizi specializzati, qualificati ed innovativi, in primo luogo a supporto alle imprese e al tessuto produttivo locale: servizi logistici, 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, ecc. In questo quadro un ruolo importante". L'intervento non si discosta da questi obiettivi e pertanto risulta coerente con quanto disposto dal nuovo piano strutturale.

Obiettivi, criteri e prestazioni per il Sistema funzionale produttivo

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:
 - centri per la ricerca industriale e lo sviluppo tecnologico;

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

- 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 di stacca;
- 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,incoerenza 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 all'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 insediativa per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca e dall'innovazione tecnologica dei processi produttivi;
- sono favori tele 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 compatti 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 compatti 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;

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

- 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 e di 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.

Coerenza della Variante con le disposizioni del PS per l'UTOE n.2 – Zona Industriale Apuana

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.

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

- gli aspetti di debolezza sono facilmente individuabili negli elementi conflittuali di incoerenza tra le diverse tipologie di insediamento, nonché nella presenza di aree dismesse per le quali necessitano opere di riqualificazione finalizzate al riutilizzo produttivo.
- l'area per la presenza di diffuse forme di inquinamento è inserita nel sito di interesse nazionale (S.I.N.) individuato ai sensi dell'art. 15 del DM 471/99.

Funzione nel contesto urbano:

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

Correlazione con le altre UTOE:

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

Obiettivi – Trasformazioni ammissibili – Indirizzi per il RU:

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 afferente l'invariante strutturale della "Presenza industriale" ed in aggiunta a quanto previsto all'7.1.1 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 di smesse 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 le 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 inedificati;
- miglioramento della qualità ambientale attraverso il potenziamento ed il miglioramento degli standard;

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

- 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 riconoscenza 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.

La variante, riguardando l’introduzione di un ambito d’intervento finalizzato alla creazione di aree produttive per destinazioni industriali e artigianali è pertanto coerente con le disposizioni del RU sopra richiamate.

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

Il Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico regionale (PIT/PPR), approvato con DCR n. 37 del 27 marzo 2015, pubblicato sul BURT n. 28 del 20 maggio 2015, oltre a delineare alcuni indirizzi strategici, introduce una disciplina destinata alla tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici formalmente riconosciuti introducendo, parallelamente, direttive, obiettivi e indirizzi volti a garantire la qualità paesaggistica del territorio regionale.

Il PIT/PPR, quale strumento di pianificazione con specifica considerazione dei valori paesaggistici, unitamente al riconoscimento, alla gestione, alla salvaguardia, alla valorizzazione e alla qualificazione del patrimonio territoriale della Regione, persegue la salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e la promozione dei valori paesaggistici coerentemente inseriti nei singoli contesti ambientali.

L’ambito di applicazione del PIT/PPR si estende all’intero territorio regionale individuando la disciplina generale, di livello regionale, riferita agli abachi delle quattro invarianti strutturali, e quella specifica di livello d’ambito (in particolare, per quanto qui interessa, l’“Ambito 02 Versilia e Costa Apuana”).

All’interno del PIT/PPR i caratteri specifici, i principi generativi e le regole di riferimento per definire le condizioni di Trasformabilità del patrimonio territoriale al fine di assicurarne la permanenza, sono individuati dalle invarianti strutturali. Le invarianti strutturali sono identificate secondo la seguente formulazione sintetica:

- Invariante I - “I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici”, definita dall’insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio;

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

- Invariante II- “I caratteri eco sistemici del paesaggio”, definita dall’insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici;
- Invariante III-“Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali”, definita dall’insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio;
- Invariante IV-“I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali”, definita dall’insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali.

Le quattro invarianti strutturali sono descritte nel documento *“Abachi delle invarianti”*, attraverso l’individuazione dei caratteri, dei valori, delle criticità e con indicazioni per le azioni con riferimento ad ogni morfotipo in cui esse risultano articolate, e sono contestualizzate nelle schede d’ambito. La disciplina delle invarianti strutturali è definita al capo II della Disciplina di Piano. Gli abachi delle invarianti rappresentano lo strumento conoscitivo e il riferimento tecnico-operativo per l’elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica.

Per quanto riguarda la Variante in oggetto occorre fare riferimento in particolare all’invariante III *“Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali”, definita dall’insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio”*, in relazione alla quale il RU già conformato prevede *“il potenziamento e razionalizzazione del sistema produttivo della ZIA”* in coerenza con il quale vengono definiti gli obiettivi della Variante.

Riguardo alla disciplina di piano contenuta nella *Strategia delle trasformazioni* occorre, per quanto qui interessa, richiamare il contenuto dell’articolo 28 della Disciplina di piano, in merito alla *“Presenza industriale”*, ed in particolare le seguenti prescrizioni:

- 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 e dall’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;*
- 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 ed ai compatti 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 compatti interessati e alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, all’incremento dell’utilizzazione di energie e risorse idriche*

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

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 scheda dell'ambito di paesaggio n.2“ Versilia e Costa Apuana ”

Con riferimento alla scheda dell'ambito di paesaggio n.2“ Versilia e Costa Apuana ”, ai fini della verifica di conformità sono riportate nella tabella sottostante, per quanto attinente alla variante, le disposizioni attuative degli obiettivi di qualità e delle direttive correlate.

| SCHEDA AMBITO N.2 | VARIANTE |
|--|---|
| Obiettivo 4. Riqualificare 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; | La Variante interessa aree interne ad un complesso industriale e non comporta l'erosione di spazio agricolo |
| 4.2-conservare gli spazi agricoli ancora presenti all'interno del tessuto urbanizzato e ridefinire i confini dell'urbanizzazione diffusa attraverso la riqualificazione dei margini urbani anche mediante lo sviluppo della multifunzionalità delle aziende, la valorizzazione agro-ambientale, la riorganizzazione degli spazi pubblici e dei servizi di prossimità, prioritariamente in quelle aree caratterizzate dalla concentrazione di funzioni artigianali e residenziali (Seravezza, Querceta e Pietrasanta); | La direttiva non è applicabile alla Variante |
| 4.3-tutelare e riqualificare gli spazi tipici presenti all'interno del tessuto urbano, anche al fine di evitare la saldatura tra le espansioni dei centri litoranei, assegnando ai vanchi urbani funzioni ambientali, oltre che di visuali e di coni ottici privilegiati sia verso la costa sia verso le Apuane, con particolare riferimento alle aree libere residuali che si concentrano tra Lido di Camaiore e Viareggio, tra Focette e Marina di Pietrasanta, e in prossimità della località Fiumetto; | La direttiva non è applicabile alla Variante |
| 4.4-salvaguardare i parchi 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; | La direttiva non è applicabile alla Variante |
| 4.5-conservare la leggibilità e la riconoscibilità dell'impianto storico degli insediamenti costieri, i | La direttiva non è applicabile alla Variante |

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

| | |
|--|--|
| <p>Caratteri architettonici e tipologici del tessuto edilizio di valore storico e le relazioni fisiche e visive con il paesaggio litoraneo, tutelando il tessuto urbano riconducibile al modello della “città giardino” e caratterizzato dalla sequenza di profili edilizi diversificati (gli stabilimenti balneari, la passeggiata, la cortina di edifici affacciati sul lungomare) conservando e valorizzando il patrimonio storico-architettonico legato al turismo balneare quali i grandi alberghi e le colonie marine;</p> | |
| <p>4.6-riqualificare da un punto di vista ambientale e urbanistico le aree produttive e gli impianti di Lavorazione del marmo come “ aree produttive ecologicamente attrezzate”;</p> | <p>La scheda normativa prescrive le seguenti misure di mitigazione e prescrizioni paesaggistica e/o tipologiche: previsioni di opportune schermature vegetali per le aree prospicienti la viabilità pubblica; basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento riqualificando, da un punto di vista ambientale e urbanistico, le aree produttive come “aree produttive ecologicamente attrezzate”; utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità; utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico; inserire adeguate opere per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui; prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali; realizzare parcheggi e piazzali con modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo</p> |
| <p>4.7 - salvaguardare e riqualificare il complessivo ecosistema del Lago di Massaciuccoli e i relittuali ecosistemi dunali (dune di Forte dei Marmi e dune di Torre del Lago), palustri e planiziali (lago di Porta, aree umide retro dunali della macchia lucchese, boschi della versi liana) quali elementi di alto valore naturalistico e paesaggistico;</p> | <p>La direttiva non è applicabile alla Variante</p> |
| <p>4.8-ridurre l'artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale migliorando la qualità delle acque e le prestazioni ecosistemiche complessive del sistema idrografico con particolare riferimento ai tratti fluviali di pianura costiera, dei torrenti Carrione, Frigido, Versilia e dei Fossi Fiumetto, Motrone e dell'Abate (con priorità per le aree classificate come “corridoio ecologico fluviale da riqualificare”);</p> | <p>La direttiva non è applicabile alla Variante</p> |
| <p>4.9 - favorire, nei tessuti culturali con struttura a mosaico, il mantenimento della rete di infrastrutturazione rurale esistente (viabilità poderale, rete scolante, vegetazione di corredo);</p> | <p>La direttiva non è applicabile alla Variante</p> |
| <p>4.10-nella pianura Viareggio e Torre del Lago migliorare i livelli di compatibilità ambientale e Paesaggistica dell'attività vivaistica, incoerenza con la LR</p> | <p>La direttiva non è applicabile alla Variante</p> |

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

| | |
|---|---|
| 41/2012" Disposizioni per il sostegno all'attività vivaistica e per la qualificazione e valorizzazione del sistema del verde urbano " e suo Regolamento di attuazione; | |
| 4.11-assicurare che in 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. | La Variante prevede l'inserimento di attività produttive in un contesto insediativo di tipo industriale/artigianale caratterizzato da capannoni di notevoli ingombri planivolumetrici. Il nuovo insediamento mantiene gli stessi parametri urbanistici già in vigore nella zona industriale Apuana ed è pertanto coerente con il contesto. Per l'inserimento paesaggistico vedi le misure di mitigazione sopra richiamate |

Coerenza con il Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Massa-Carrara

Il PTCP è stato approvato con Deliberi di Consiglio Provinciale n. 75 del 29 settembre 1999, quindi in anticipo rispetto alla definitiva approvazione del PIT regionale e comunque conformemente alle previsioni del PIT allora in corso di definizione. Di seguito si analizzano le coerenze con gli articoli delle Norme del PTCP riferibili all'area.

Come specificato all'art.1, Obiettivi strutturali e strategici del PTC, con il PTC la Provincia si pone di raggiungere Seguenti obiettivi strutturali di carattere generale:

A. Salvaguardia e tutela del territorio provinciale nei suoi aspetti fisici, idrogeologici, ambientali attraverso azioni di indirizzo e controllo delle trasformazioni del territorio (vincolo idrogeologico, D.C.R. 230/94), azioni per la promozione di interventi di valorizzazione ambientale (L.R. 49/95), di recupero di aree con propensione al dissesto, azioni per l'incentivazione del presidio umano nel territorio aperto attraverso la definizione della disciplina prevista dall'articolo 7 della L.R. 64/95.

B. Valorizzazione delle risorse essenziali che caratterizzano il territorio provinciale con particolare riferimento agli ambiti montani (crinali appenninici, Alpi Apuane), agli ambiti costieri, alle risorse con forte valenza economica nel quadro dell'economia provinciali quali il marmo, le acque oligominerali, i documenti materiali della cultura, il mare, l'ambiente naturale[...].

C. Sviluppo economico integrato delle specifiche realtà locali.

La Provincia pone quale obiettivo generale del PTC quello dello sviluppo economico integrato delle specifiche realtà locali, la Lunigiana e la zona Costiera, cercando di favorire, attraverso azione di programmazione e attraverso indicazioni, indirizzi e prescrizioni ai Comuni:

- La riqualificazione degli insediamenti;
- l'individuazione all'interno di ciascun ambito territoriale degli elementi qualificanti che possono costituire motore per lo sviluppo sostenibile del territorio;
- l'individuazione dei punti di forza e di debolezza dell'insieme delle risorse;
- l'individuazione delle azioni per il superamento dei conflitti che possono limitare lo sviluppo sostenibile, la riorganizzazione sul territorio delle funzioni e dei servizi;

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

- l'assunzione di obiettivi ambientali "condivisi" per la riqualificazione degli organismi urbani;
- la verifica dei tradizionali parametri per il dimensionamento dei nuovi insediamenti, in relazione a parametri di tipo ambientali quali la consistenza delle risorse e il loro grado di vulnerabilità.

In particolare, è perseguito l'obiettivo della limitazione del ricorso a nuovi impegni di suolo a fini insediativi ai soli casi in cui non sussistano alternative al riuso e comunque nel rispetto delle risorse territoriali e del loro grado di vulnerabilità.

La disciplina del RU vigente contiene specifiche norme per la tutela del paesaggio e dell'ambiente. La Variante da un lato prevede una proposta di rigenerazione dell'area a fini produttivi, evitando il ricorso a nuovi impegni di suolo, andando ad utilizzare una porzione di terreno al fine del riuso, nel rispetto delle risorse territoriali.

L'art.33 – Insediamenti prevalentemente produttivi, specifica che:

1. Per gli insediamenti prevalentemente produttivi, al fine di perseguire una politica territoriale di sostegno e consolidamento delle attività produttive della Toscana, rivolta al miglioramento della competitività dei sistemi di impresa tramite la valorizzazione del complesso delle risorse esterne, sono obiettivi operativi:

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

2. Eventuali insediamenti di nuova previsione dovranno essere giustificati e motivati ai sensi dell'art.5,L.R.5/95 e verificati rispetto agli effetti ambientali sull'insieme delle risorse ai sensi dell'art. 32 della L.R. 5/95.

3. Lungo le principali direttive infrastrutturali dovranno essere evitati insediamenti residenziali e/o produttivi che possano compromettere le funzionalità delle infrastrutture e condurre nel tempo alla "saldatura" reciproca degli insediamenti.

4. Gli interventi di riqualificazione urbana e residenziale saranno supportati da specifici piani e programmi sulla mobilità locale e sulla dislocazione dei parcheggi, mediante la definizione di veri e propri piani di recupero dei varchi e dei vuoti urbani, attraverso la rinaturalazione dei corsi d'acqua ai fini di una maggiore vivibilità delle città in termini di qualità dell'aria, fruibilità dei servizi con particolare riferimento alla popolazione più fragile bambini, anziani, disabili.

Il vigente RU prevede già l'inserimento di nuove attività all'interno dell'area che rientrano nella categoria industriale/artigianale. La Variante conferma tale previsione, introducendo, in coerenza con la pianificazione sovraordinata, uno specifico ambito d'intervento che consente la formulazione di specifiche disposizioni normative in

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

modo da garantire una più efficace azione di controllo sulle trasformazioni ammesse ed in grado di innescare un virtuoso processo di riqualificazione e sviluppo.

8. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La Variante non è soggetta alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi della LR10/2010, perché la sua attuazione non produce impatti significativi sull'ambiente. Si allegala pronuncia di esclusione dalla procedura VAS da parte degli enti competenti (ai sensi dell'art. 5 comma 3 lett. a), come da verbale n.1 del 26/02/2024 della STRUTTURA VAS.

9. CERTIFICAZIONE ex art. 18, comma 2, della L.R. 65/2014

Per quanto illustrato ed espresso nella Relazione generale e negli altri elaborati costituenti la Variante al RU in oggetto, il sottoscritto progettista certifica che la stessa risponde ai profili di coerenza di cui all'art. 18 della LR n.65/2014. In particolare, per quanto attinente agli obiettivi e agli effetti della Variante, detta rispondenza è esplicitata ed illustrata nei seguenti termini:

- a) coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione sovraordinata, riportata al capitolo "7" della Relazione generale, in particolare ai paragrafi "7.1";
- b) coerenza interna con il Piano strutturale, riportata al capitolo "7" della Relazione generale, in particolare al paragrafo "7.1 e 7.2";
- c) il rispetto delle disposizioni richiamate al comma 2 lett. c) è descritto al capitolo "7" della Relazione generale, in particolare al paragrafo "7.3";

10. CONCLUSIONI

Le specifiche caratteristiche della variante al Regolamento Urbanistico sono state analizzate nel dettaglio nella presente relazione, nella quale sono sviluppate le considerazioni ambientali richieste dall'allegato I al D.Lgs. 152/2006 e alla L.R. 10/2010.

Nella relazione emerge come l'intervento proposto non comporterà significativi effetti ambientali, in relazione ai criteri di verifica previsti dalla normativa vigente.

In conclusione, esaminando le caratteristiche del contesto attuale e gli impatti previsti a seguito dell'attuazione della variante richiesta, si ritiene che la proposta di variante nel suo complesso, non debba essere assoggettata alla procedura VAS in quanto non produce effetti significativi rispetto a quella presentata per l'approvazione del Regolamento Urbanistico.

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DI INTERVENTO IN AREA EX RESINE FG.109 MAPPALE 131

11. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- 4253-VARRU-0 2 QUADRO CONOSCITIVO
- 4253-VARRU-03 SchedaACO2.02-NTA
- 4253-VARRU-04 Relazione di fattibilità geologica con scheda di fattibilità
- 4253-VARRU-05 SCHEDA GRAFICO INTERVENTO

Il Tecnico

Arch. Tiziano Bracciaferri

