

COMUNE DI MASSA



Medaglia d'Oro al Merito Civile

COMUNE DI MASSA

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

Codice fiscale 00181760455 – Partita iva 00181760455

www.comune.massa.ms.it

SETTORE EDILIZIA PRIVATA ED ASSETTO DEL TERRITORIO

servizio pianificazione del territorio

VARIANTE N. 5 AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER L'AREA DI PROPRIETÀ DEL C.Z.I.A. IN VIA AURELIA OVEST, COMPENDIO INDUSTRIALE "EX EATON"

(artt. 30 e 32 della LR n. 65/2014)

RELAZIONE GENERALE

A handwritten signature in black ink is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text: "n. 186", "Sezione A/a", and "Architettura MARTINELLI Luca". The stamp also features a small star and some illegible text around the perimeter.

Consulente tecnico: Dott. Arch. Luca Martini

Settembre 2022

Indice:

1	PREMESSA	3
2	LA RICONVERSIONE DELLE AREE PRODUTTIVE	4
2.1	L'accordo di programma.....	4
2.2	La nuova pianificazione urbanistica del territorio.....	7
3	INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	7
3.1	L'area ex Eaton	7
3.2	Referenze catastali e consistenze	8
4	PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI	10
4.1	Destinazione di zona	10
4.2	Fascia di rispetto ferroviario	13
4.3	Pericolosità idraulica.....	14
4.4	Vincoli sovraordinati.....	14
4.5	Capacità edificatoria dell'area.....	15
5	LA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO.....	15
5.1	Considerazioni progettuali motivo di variante.....	15
5.2	L'istanza di variante	16
5.3	Contenuti della Variante	17
6	PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE	19
7	VERIFICHE DI COERENZA E CONFORMITÀ.....	21
7.1	Il Piano strutturale.....	21
7.1.1	Obiettivi, criteri e prestazioni per il Sistema funzionale produttivo	21
7.1.2	Coerenza della Variante con le disposizioni del PS per l'UTOE n. 2 – Zona Industriale Apuana	23
7.1.3	Dimensionamento dell'UTOE n. 2 in rapporto alle previsioni del PS.....	24
7.2	Coerenza con il Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico regionale	24
7.2.1	La scheda dell'ambito di paesaggio n. 2 “Versilia e Costa Apuana”	26
7.3	Coerenza con il Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Massa-Carrara	27
8	TAVOLE ALLEGATE.....	29

Il sottoscritto Dott. Arch. Luca Martini, libero professionista, con studio in Massa Via Marina Vecchia n° 4, iscritto all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Massa Carrara al n° 186, in qualità di consulente tecnico del Consorzio Zona Industriale Apuana, a seguito dell'incarico ricevuto dal Presidente Dott. Norberto Petriccioli relaziona quanto segue in ordine alla richiesta di variante al Regolamento Urbanistico per l'area denominata "Ex Eaton".

1 PREMESSA

Il presente documento è redatto ai fini della formazione della "Variante n. 5 al Regolamento urbanistico per l'area di proprietà del C.Z.I.A. in via Aurelia Ovest, compendio industriale Ex Eaton" (d'ora in poi Variante).

Il Comune di Massa è dotato di Piano strutturale (PS) approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 66 del 9/12/2010, pubblicata sul BURT n. 6 del 9/2/2011 e di Regolamento urbanistico (RU), approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 142 del 30/7/2019, secondo le disposizioni transitorie di cui all'art. 230 della LR n. 65/2014.

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. E' circoscritta da un perimetro di 19,47 km, delimitato dalla base della fascia collinare/via Aurelia, due corsi d'acqua, costituiti dai fiumi Carrione e Frigido, e la fascia litoranea.

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



La zona industriale Apuana ricompresa nel Comune di Massa

Il Consorzio Zona Industriale Apuana (Consorzio Z.I.A.), istituito con D.Lgs. C.P.S. 3/4/1947, n°372 e successive modifiche, è riconosciuto dall'art. 36 della L. n° 317 del 1991 come Ente Pubblico Economico ed ha tra i suoi compiti istituzionali quello di attivare iniziative per il riutilizzo di aree dismesse o sottoutilizzate al fine di valorizzare le risorse del territorio finalizzate ai processi di reindustrializzazione.

2 LA RICONVERSIONE DELLE AREE PRODUTTIVE

Dall'analisi dei dati tratti dal Registro delle imprese della Camera di Commercio nell'ultimo ventennio sono sorte all'interno della Z.I.A. piccole e medie imprese di vari settori quali nautica, cantieristica, lapideo ecc., che hanno aumentato il livello tecnologico e innovativo.

L'insediamento delle nuove imprese, avvenuto previo l'onere di bonifica, in parte è stato agevolato dalla creazione dei Piani di Lottizzazione Convenzionati (P.L.C.) che, nati per riqualificare e ristrutturare, di fatto hanno facilitato i processi di riconversione delle aree dismesse dei grandi gruppi industriali come Dalmine, Montecatini Azoto, Montecatini Resine; ai PLC hanno fatto contorno ulteriori Piani Attuativi.

Le aree che hanno subito delle trasformazioni dagli anni '90 ad oggi risultano essere: area ex Dalmine, area ex Montecatini Azoto, area Montecatini ex Resine, area ex Enichem (ex Rumianca), area ex Italiana Coke o Cokapuania, area ex Ferroleghie e area ex Fibronit.

Tra gli anni 2011 e 2014 altre due aree sono state oggetto di riconversione e sviluppo grazie all'attenzione degli Enti pubblici: Nuovo Pignone e l'area Eaton.

Il Nuovo Pignone si è sviluppato in questi anni tramite un accordo di programma del 2011 tra Regione, Provincia, Comuni di Massa e Carrara Nuovo Pignone e Porto di Carrara, che prevedeva la creazione di attrezzature e piazzali per l'assemblaggio, movimentazione e collaudo nell'area Yard (retro portuale), riscattata dal Nuovo Pignone (opere realizzate), oltre a interventi sulla viabilità per l'adeguamento delle strade provinciali nella ZIA finalizzati al trasporto dei manufatti (non completati).

Anche per l'area in esame, "ex Eaton", posta lungo la via Aurelia, venne siglato un accordo di "*Programma di reindustrializzazione dell'area Ex Eaton [...] finalizzato al recupero e riqualificazione dell'area ex Eaton, al fine di favorire un processo di reindustrializzazione mediante l'insediamento di nuove unità produttive di carattere artigianale, industriale o terziario, o attraverso altre soluzioni di carattere insediativo compatibili con le destinazioni previste dagli strumenti di governo del territorio provinciale e comunali, funzionali agli obiettivi di sviluppo del tessuto produttivo del territorio e finalizzate a favorire nuova occupazione ed a consolidare il livello occupazionale dell'area*".

Solo una porzione dell'area ex Eaton (comparto A) è stata oggetto di vendita alla Soc. Iglom, quella relativa lo stabilimento, mentre l'area rimanente (comparto B), quella in esame, venne acquistata dal Consorzio Z.I.A. con finanziamento della Regione Toscana.

2.1 L'accordo di programma

L'area in esame, "ex Eaton", posta lungo la via Aurelia, è stata oggetto di un accordo di "Programma di reindustrializzazione dell'area ex Eaton" (ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000, della L.R. 40/2009 e della L.R. 35/2011) sottoscritto da Regione Toscana, Provincia di Massa Carrara, Comune di Massa e Consorzio Z.I.A., come meglio descritto di seguito.

In data 22/03/2011 è stato sottoscritto un PROTOCOLLO DI INTESA tra la Regione Toscana, la Provincia di Massa Carrara, i Comuni di Massa e Carrara, ed il Ministero dello Sviluppo Economico, per lo sviluppo e la reindustrializzazione delle aree produttive della provincia di Massa Carrara, nel quale è stata confermata la volontà di intraprendere iniziative di reindustrializzazione per le quali si richieda l'attività integrata e coordinata, la confluenza di risorse finanziarie e l'armonizzazione dei procedimenti amministrativi attraverso la promozione, l'istruzione e la stipula di un Accordo di Programma di reindustrializzazione dell'area, ai sensi dell'art.2 della Legge 99 del 2009.

Il 24/07/2013 è stato sottoscritto un ACCORDO DI PROGRAMMA tra la Regione Toscana, la Provincia di Massa Carrara, Comune di Massa e Consorzio Z.I.A., avente per oggetto "Programma di reindustrializzazione dell'area ex Eaton", che individuava nel C.Z.I.A., limitatamente ai compiti e alle funzioni previste dalla disciplina istitutiva, il soggetto attuatore di un "Progetto di recupero, riqualificazione e reindustrializzazione dell'Area ex Eaton e del relativo immobile ivi localizzato", incaricando l'Ente di

predisporre uno studio di fattibilità relativo alla procedura di acquisizione delle aree e dell'immobile, comprendente il costo indicativo per acquisizione delle aree e dell'immobile, gli interventi necessari al recupero e alla riqualificazione dell'area e dell'immobile e ai relativi costi ed il valore indicativo di vendita dell'area e dell'immobile compatibile con valori di mercato, prevedendo altresì che la Regione Toscana, a seguito della valutazione positiva dello studio di fattibilità e con successivo Atto integrativo dell'Accordo di Programma, contenente il cronoprogramma con l'articolazione delle singole fasi e il relativo costo, mettesse a disposizione a titolo di cofinanziamento un importo fino ad euro 5.000.000,00.

In data 15/11/2013 il Consorzio Z.I.A. presentava lo *Studio di Fattibilità* (SdF) previsto dall'art. 3 dell'Accordo di Programma, successivamente integrato sulla base delle indicazioni fornite dal Nucleo tecnico, previsto dall'art. 7 dell'A.P. per la valutazione dello Studio di Fattibilità, riunitosi nelle date 26/11/2013, 07/01/2014, 25/02/2014 e 13/05/2014 come da verbali agli atti degli uffici competenti. Lo Studio di Fattibilità:

- prendeva atto dell'iniziativa privata già intrapresa per il recupero di una parte dell'area ex Eaton (denominata Comparto A) da parte della società I.G.L.O.M. Italia Spa;
- definiva l'onere derivante dall'acquisizione del Comparto B dell'area ex Eaton;
- valutava le iniziative da porre in essere nella rimanente area ex Eaton, e nelle aree di proprietà di RFI e del Comune di Massa (Comparto B);
- prospettava l'ampliamento della fascia degli interventi anche ulteriori aree situate nell'area di crisi industriale complessa di Massa Carrara riconosciuta ai sensi dell'art.2 della Legge 99/2009 e riproposta ai sensi dell'art.5 comma 2 del D.M. 31/01/2013 attuativo del D.L. 83/2012;
- il Comune di Massa individuava con propria relazione redatta il 11/07/2014 ad integrazione della precedente valutazione del 05/05/2014, una capacità edificatoria pari a mq 5.400 rispetto alla capacità massima potenziale di mq 6.761.

Il Consorzio Z.I.A. in conseguenza dell'iniziativa intrapresa dalla società IGLOM Italia Spa, per il recupero di una parte dell'area ex Eaton (denominata Comparto A), ha dovuto provvedere ad alcuni aggiornamenti dello SdF per i quali aveva assunto degli oneri superiori a quelli stimati in fase di sottoscrizione dell'AdP;

Il Collegio di Vigilanza, convocato secondo quanto previsto dall'art. 6 dell'Accordo di Programma, prendeva atto delle risultanze dell'istruttoria svolta dal Nucleo Tecnico in data 23/07/2014 ed espresse il seguente parere:

- a) di approvare lo SdF così come integrato in data 16/07/14;
- b) di riconoscere al Consorzio ZIA il contributo per le spese che questo sosterrà per l'acquisto del Comparto B fino al valore massimo stimato dall'Agenzia del Territorio e per un importo che non sia superiore a quello che si ottiene applicando i parametri di mercato sulla cui base è stato determinato il valore di cessione del Comparto A;
- c) di condizionare la concessione del contributo all'acquisizione dell'intero Comparto B al fine di garantire il potenziale massimo di edificabilità attestato dal Comune di Massa, pena la riduzione di cui alla successiva lettera d);
- d) di fissare in 24 mesi dalla data di sottoscrizione dell'accordo integrativo previsto dall'Accordo di Programma approvato con delibera G.R.T. n.297/2013 come modificato dalla delibera n.622/2013 il termine entro il quale il Consorzio ZIA dovrà concludere le acquisizioni di cui alla precedente lettera c), pena la revoca del contributo proporzionato al minore valore edificatorio che dovesse risultare sul terreno acquisito rispetto a quello considerato tenendo conto della potenzialità massima indicata dal Comune di Massa;
- e) di riconoscere al Consorzio ZIA - per lo SdF prodotto - equivalente dell'1% del valore di acquisto di cui alla precedente lett. b) al netto delle spese vive sostenute per incarichi professionali, consulenza, spese generali accessorie;
- f) d) di dare mandato al Consorzio Z.I.A., in accordo con gli altri Enti sottoscrittori ed in stretta correlazione con gli stessi, di verificare i costi, tempi ed opportunità per l'acquisizione, la re-industrializzazione ed il riutilizzo di eventuali altre aree che si rendessero disponibili situate nell'area

di crisi industriale complessa di Massa Carrara riconosciuta ai sensi dell'art. 2 della Legge 99/2009 e riproposta ai sensi dell'art.5 comma 2 del D.M. 31/012013 attuativo del D.L. 83/2012.

In data 28/07/2014, entro il termine previsto dal Collegio di vigilanza, è stato sottoscritto un ATTO INTEGRATIVO ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA, "Programma di reindustrializzazione dell'Area Ex Eaton" (ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000, della L.R. 40/2009 e della L.R. 35/2011), tra la Regione Toscana, la Provincia di Massa Carrara, Comune di Massa e Consorzio Z.I.A., avente per oggetto "Programma di reindustrializzazione dell'area Ex Eaton" dove si prevedeva:

- di dare mandato al Consorzio Z.I.A. per l'acquisizione del Comparto B dell'area ex Eaton composta da una porzione di proprietà della Soc. Eaton srl per una superficie di 12.720 mq, congiuntamente alle aree di proprietà di RFI per una superficie di 525 mq e del Comune di Massa per una superficie di 225 mq, considerato che la restante area di proprietà di Eaton srl è stata ceduta alla società I.G.L.O.M. Italia Spa (Comparto A);
- di dare mandato al Consorzio ZIA di valutare preventivamente il valore di acquisto del Comparto B dell'area Eaton - all'intero dei limiti fissati dalla perizia di stima dell'Agenzia del Territorio - comparandolo con il valore del Comparto A acquistato dalla Soc. I.G.L.O.M. Italia Spa, applicando i medesimi parametri di mercato;
- la definizione sia dei costi relativi all'acquisto del Comparto B dell'area ex Eaton sia dei successivi costi per la valorizzazione finalizzati alla cessione a terzi dell'area acquistata;
- di dare mandato al Consorzio Z.I.A., in accordo con gli altri Enti sottoscrittori ed in stretta correlazione con gli stessi di verificare i costi, tempi ed opportunità per l'acquisizione la reindustrializzazione ed il riutilizzo di eventuali altre aree che si rendessero disponibili situate nell'area di crisi industriale complessa di Massa Carrara riconosciuta ai sensi dell' art. 2 della Legge 99/2009 e riproposta ai sensi dell'art. 5, comma 2, del D.M. 31/012013 attuativo del D.L. 83/2012.

L'Atto Integrativo all'Accordo di Programma definiva inoltre Tempi di realizzazione e costo dell'intervento (art. 3), la copertura finanziaria (art. 4) e gli impegni delle parti (art. 5).

In particolare si pone in evidenza quanto riportato all'art. 5 relativamente ad alcuni obblighi assunti dal C.Z.I.A. in relazione capacità edificatoria:

“Il Consorzio Z.I.A. si impegna ad acquisire il nulla-osta della Regione Toscana prima di sottoscrivere qualsiasi atto di impegno alla cessione dei beni acquisiti con il presente atto.

Il Consorzio Z.I.A. si impegna a restituire alla Regione Toscana quanto percepito dalla futura vendita del bene acquisito tramite il presente atto, entro 30 giorni dall' incasso al netto degli oneri fiscali che saranno rimasti a carico del Consorzio ZIA.

Il Consorzio ZIA si impegna a restituire alla Regione Toscana l'I.V.A. qualora la stessa risulti detraibile per il Consorzio ZIA.

Il Consorzio Z.I.A., preso atto che la relazione redatta dal Comune di Massa il 11/07/2014 individua una capacità edificatoria attuale pari a mq 5.400 rispetto alla capacità massima potenziale di mq. 6.761, si impegna a rimuovere entro due anni dalla stipula del presente Atto integrativo i vincoli esistenti, rendendo la potenzialità edificatoria effettiva pari a mq. 6.761. Qualora il consorzio Z.I.A. non provveda a raggiungere la capacità edificatoria massima entro il termine stabilito, si procederà al recupero degli importi già erogati in proporzione alla superficie non ancora edificabile, valutata al prezzo unitario di cui alla precedente Tabella 1.

IL Consorzio ZIA si impegna a cedere a titolo gratuito alla Regione Toscana i beni acquistati con il contributo di cui al presente atto se alla data del 31/12/2024 tali beni risultassero ancora di proprietà del Consorzio ZIA".

In data 30/09/2014, con atto del Notaio Rodolfo Vigliar in Massa rep. n.83816 racc. n. 6393, acquistava dalla società EATON S.R.L. la piena proprietà degli immobili oggi oggetto di osservazione, ovvero:

“Area edificabile estesa catastali metri quadrati dodicimilasettecentoventi (mq 12.720) con sovrastante vecchio e fatiscente fabbricato ad uso deposito di catastali metri quadrati centotrenta”, al prezzo convenuto di euro 1.297.440 oltre Iva di Legge.

Il C.Z.I.A. ad oggi ha già intrapreso tutti gli adempimenti previsti nell'Accordo di Programma volti alla valorizzazione di tale area, acquisendo porzioni di terreno in capo ad RFI (Ferrovie dello Stato) e al Comune di Massa, allo scopo di costituire un unico Lotto; inoltre ha svolto un'attività di controllo del corso di formazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Massa, trasmettendo le proprie osservazioni, al fine del mantenimento della potenzialità edificatoria, venuta meno nella prima fase di adozione di detto strumento di pianificazione territoriale.

2.2 La nuova pianificazione urbanistica del territorio

Con la definizione degli strumenti urbanistici, in ottemperanza delle L.R.T. n. 1/2005 e successiva L.R.T. n. 65/2014, i comuni di Massa e Carrara hanno stabilito le scelte progettuali del territorio della zona industriale di proprio ambito e quindi per l'Ente Consorzio è venuta meno la competenza in materia di pianificazione urbanistica nel contesto della Z.I.A., restandogli comunque il compito di esprimere pareri in merito ad eventuali scelte progettuali o di indirizzo strategico, oltre a quanto previsto dal proprio statuto.

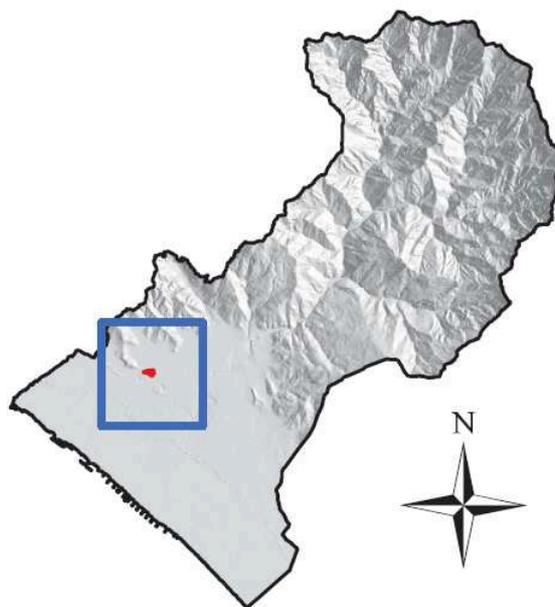
Il Comune di Carrara con il suo R.U. (Regolamento Urbanistico) ha confermato di destinare le parti della Z.I.A. di sua pertinenza ad aree a destinazione d'uso produttiva e/o artigianale, mentre il Comune di Massa con la recente approvazione del RU riconferma la vocazione produttiva introducendo in certe aree una destinazione commerciale (aree di bordo).

3 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

3.1 L'area ex Eaton

L'area in esame di proprietà del C.Z.I.A., è costituita da un insieme di terreni costituenti l'area esterna del compendio industriale "Ex Eaton", oggi denominato Iglom, della sup. catastale complessiva di mq 13.555,00 mq, ubicata nel Comune di Massa in Via Aurelia Ovest, nella prima periferia sud-occidentale della città, in direzione Carrara,

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).



Inquadramento territoriale

Nel dettaglio, i terreni che costituiscono l'area di proprietà del CZIA sono quelli posti all'estremità nord-ovest del complesso industriale IGLOM. Gli stessi, accessibili dalla via Aurelia, costituiscono un'unica superficie edificabile attraversata longitudinalmente dai binari della linea ferroviaria per le merci di proprietà

della RFI (RETE FERROVIARIA ITALIANA-SOCIETA' PER AZIONI con sede in Roma), che in passato conduceva alla Stazione Ferroviaria Massa Zona Industriale, oggi in disuso ma non ancora dismessa. La zona circostante è totalmente urbanizzata e pressoché occupata da fabbricati con destinazioni d'uso tipo direzionale, artigianale e commerciale, gran parte di essi risultano di recente costruzione e con tipologie costruttive prevalentemente di tipo prefabbricato.



L'area ex Eaton

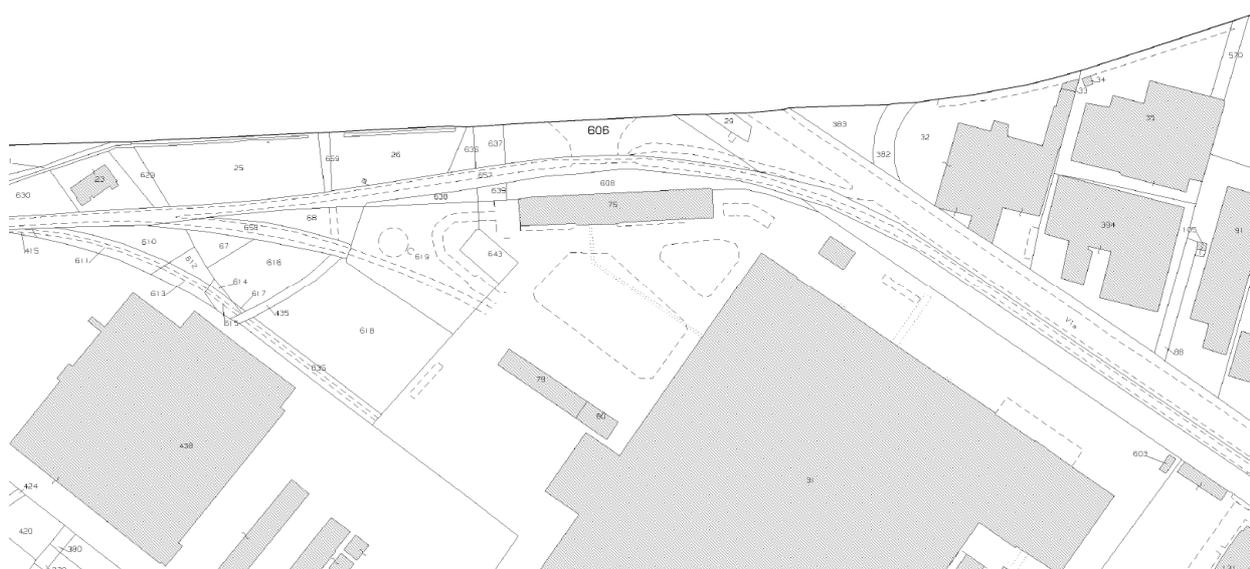
3.2 Referenze catastali e consistenze

Dal punto di vista catastale l'intera area è rappresentata dai terreni individuati ai mappali riportati nel prospetto che segue indicante i dati sommari degli immobili:

Agenzia del Territorio della provincia di Massa-Carrara, Comune di Massa (MS), Catasto Terreni

Foglio	Mapp.	Qualità Classe		Superficie
89	19	CANNETO	U	65 mq
89	26	BOSCO ALTO	1	1130 mq
89	25	BOSCO ALTO	1	1890 mq
89	67	SEMIN ARBOR	3	230 mq
89	68	BOSCO ALTO	1	460 mq
89	415	SEMIN IRRIG	3	25 mq
89	610	SEMIN IRRIG ARB	3	424 mq
89	611	SEMIN IRRIG ARB	3	356 mq
89	612	SEMIN IRRIG	3	130 mq
89	613	SEMIN IRRIG	3	180 mq
89	614	CANNETO	U	20 mq

89	615	CANNETO	U	100 mq
89	616	BOSCO ALTO	1	865 mq
89	617	BOSCO ALTO	1	5 mq
89	618	ENTE URBANO		2636 mq
89	619	ENTE URBANO		2212 mq
89	629	SEMIN IRRIG ARB	3	230 mq
89	630	BOSCO ALTO	1	843 mq
89	635	ENTE URBANO		406 mq
89	636	BOSCO ALTO	1	122 mq
89	638	BOSCO ALTO	1	157 mq
89	643	ENTE URBANO		284 mq
89	658	FERROVIA SP		525 mq
89	659	RELIT STRAD		100 mq
89	435	INCOLT STER		160 mq



Stralcio mappa catastale

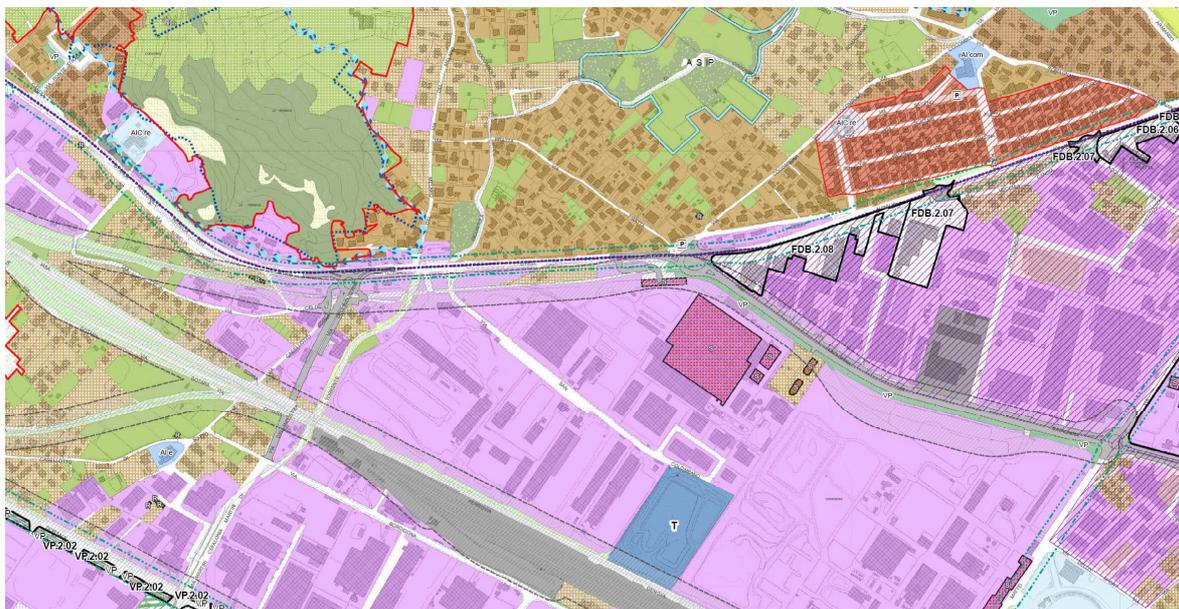
Ditta catastale: CONSORZIO PER LA ZONA INDUSTRIALE APUANA con sede in MASSA - C.F. 92004760457, Proprietà per 1/1.

Dalla consultazione delle visure catastali si rileva che i terreni nel loro complesso costituiscono una superficie complessiva pari a 13.555,00 mq.



4 PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI

Con l'approvazione del RU, divenuto efficace in data 8/11/2019, l'area ex Eaton rientra nelle aree produttive della Zona Industriale Apuana, e viene identificato nel tessuto "Edifici ed aree a carattere industriale/artigianale" con potenzialità edificatoria, espressa in termini di indice di copertura massimo, pari al 50% della superficie del lotto di riferimento, fatta eccezione per una fascia di terreno, limitrofa alla via Aurelia, che è stata classificata come "area di frangia urbana" (AFU), per la quale valgono le disposizioni di cui all'art. 31 delle NTA, che limitano gli interventi al solo patrimonio edilizio esistente e dove non è prevista, pertanto, la nuova edificazione.



RU vigente. Stralcio tavola QP.1.6

L'area ricade in ambito di Sito Inquinamento di competenza di Regione Toscana (SIR). Inoltre, su di essa gravano un vincolo di rispetto ferroviario e, marginalmente, una pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2).

4.1 Destinazione di zona

Le zone classificate "Edifici ed aree a carattere industriale/artigianale" sono disciplinate dagli artt. 48, 49 e 50 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, mq 5.000;
- altezza massima degli edifici 10,5 m; 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 90 mq;
- possono essere insediate più attività produttive purché di superficie non inferiore a 500 mq e all'interno di un unico progetto unitariamente coordinato.

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

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

2. 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).

3. 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.

4. 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 ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5 m;
- è ammesso costruire sul confine in aderenza ad una costruzione esistente;
- la distanza minima tra pareti di edifici fronteggianti deve essere minimo di 10 m;
- la distanza dalle strade misurata dalla base dell'edificio dovrà essere maggiore o uguale ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza del fabbricato con un minimo di 10 m, fatte salve eventuali fasce di rispetto di misura superiore indicate sulle tavole del RU.

5. 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 3 m, riducibile a 1,5 m 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.

6. 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.

7. 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.

8. Le prescrizioni ed i 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.

Art. 50. Criteri e norme di carattere generale

1. Sugli edifici esistenti e relative aree pertinenziali, a destinazione industriale/artigianale sono ammesse le categorie di intervento, con le ulteriori prescrizioni, di seguito indicate.

Interventi ammessi	Definizione normativa	Prescrizioni aggiuntive all'Art. 25
Ma.o.	Art. 19	nessuna
Ma.str.	Art. 19	nessuna
Re./Co.	Art. 20	nessuna
Fraz.	Art. 22	- Il Frazionamento è ammesso alle seguenti condizioni: i tagli minimi di SE risultanti non devono essere inferiori a 2000 mq;

		<i>nelle porzioni della ZIA a prevalente o diffusa presenza di attività artigianali, indicate sulle tavole del RU, sono ammessi tagli minimi di 500 mq; il Fraz. comporta il rispetto delle dotazioni minime di standard di cui ai successivi comma 3 e 4, fatta eccezione per gli interventi di Fraz. di unità immobiliari con SE inferiore o uguale a 1.000 mq.</i>
<i>Rist.cons.a</i>	<i>Art. 23</i>	<i>nessuna</i>
<i>Rist.cons.b</i>	<i>Art. 23</i>	<i>nessuna</i>
<i>Rist.ric.a/b</i>	<i>Art. 23</i>	<i>nessuna</i>
<i>Rip</i>	<i>Art. 23</i>	<i>nessuna</i>
<i>Add.a e b</i>	<i>Art. 24</i>	<i>- L'intervento consente un incremento volumetrico una tantum non superiore al 30% della VC esistente; - Devono essere rispettate le distanze da strade, confini ed edifici fronteggianti, nonché di SC, di quota minima di aree permeabili e di sistemazione dell'area di cui ai precedenti Art. 48 e Art. 49.</i>
<i>Sost</i>	<i>Art. 24</i>	<i>- L'intervento è consentito alle stesse condizioni indicate per l'Add. di cui sopra</i>
<i>Spr.</i>	<i>Art. 24</i>	<i>- L'intervento è consentito alle stesse condizioni indicate per l'Add. di cui sopra. - L'intervento ai soli fini dell'adeguamento funzionale delle altezze dei locali, non comportante aumento di SE, è ammesso con aumenti di altezza adeguati alle attività da svolgere, fermo restando il rispetto di una distanza minima da strade e confini di 5 m.</i>
<i>Int.pert</i>	<i>Art. 24</i>	<i>Esclusivamente per la realizzazione di volumi tecnici, macchinari o impianti tecnologici</i>
<i>Acc.</i>	<i>Art. 24</i>	<i>nessuna</i>
<i>Dem.</i>	<i>Art. 24</i>	<i>nessuna</i>
<i>Ne</i>	<i>Art. 24</i>	<i>- Devono essere rispettate le distanze da strade, confini ed edifici fronteggianti, nonché di SC, di quota minima di aree permeabili e di sistemazione dell'area di cui ai precedenti Art. 48 e Art. 49.</i>

2. Disposizioni comuni integrative/sostitutive. Non è ammesso il cambio della destinazione d'uso, fatto salvo l'Ambito di trasformazione della fascia di bordo (FDB) di cui all'Art. 118.

3. Aree a standard. Per gli interventi che comportano incremento di SC resta ferma l'obbligatorietà del reperimento degli standard previsti dall'Art. 124, da realizzarsi con le modalità di cui all'Art. 49, comma 3. Gli standard richiesti possono essere realizzati utilizzando anche aree esterne al lotto interessato purché con destinazione industriale/artigianale, interne all'UTOE 2 ed entro un raggio di 300 metri.

4. Parcheggi pertinenziali. Per gli interventi che comportano incremento di SE sono da reperire i parcheggi pertinenziali nella misura indicata dall'Art. 9.

5. Con ricorso a PA, di iniziativa pubblica o privata, sono inoltre ammessi interventi di riqualificazione urbanistica e riorganizzazione insediativa dei lotti e dei manufatti, anche mediante la demolizione dei manufatti esistenti e la successiva ricostruzione, che si configurano quali interventi di ristrutturazione urbanistica, nel rispetto dei parametri di cui ai precedenti Art. 48 comma 4 e Art. 49. Tali interventi sono subordinati inoltre al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- riorganizzazione degli accessi carrabili dalla viabilità pubblica esistente, con eventuale cessione gratuita al Comune delle aree necessarie all'adeguamento delle sedi viarie esistenti o di previsione;*
- adozione di tecniche costruttive, materiali ed impianti a basso consumo energetico e a minor impatto ambientale.*
- contestuale rimozione di condizioni di degrado ambientale eventualmente presenti nelle aree interessate quali: discariche e/o depositi a cielo aperto, fatiscenza edilizia nei manufatti di servizio, recinzioni e/o viabilità di accesso accidentate, degrado delle aree verdi e/o siepi e alberature di recinzione, della segnaletica ecc.*

6. Le parti residuali delle unità immobiliari incluse nelle fasce di bordo (FDB) aventi destinazioni produttiva esercitano tale attività a prescindere dall'entità della superficie residua.

4.2 Fascia di rispetto ferroviario

Per quanto riguarda la distanza dal ramo ferroviario (mapp. 657) dovranno essere rispettati i dettami dell'art. 49 del D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753, che fissa una distanza per i nuovi edifici di 30 m, misurata dal più vicino binario; inoltre in base a quanto riportato nell'atto del 19 dicembre 2018 a rogito Notaio Stefano Spinelli con sede in Firenze, con il quale il Consorzio Z.I.A. ha acquistato il mappale 658 dalla società

“RETE FERROVIARIA ITALIANA – SOCIETA’ PER AZIONI”, l’Ente acquirente si impegna “*alla costruzione di una robusta recinzione a separazione della proprietà acquistata da quella dedicata all’esercizio ferroviario, ad una distanza minima indicata nell’allegato tecnico di prescrizione e comunque non inferiore a metri 3 (tre)...*”.

Occorre dire che riguardo la presenza, al mapp. 657, del binario fuori esercizio ma non ancora dismesso che attraversa l’area, il CIZA ha inoltrato la richiesta ad RFI di impegnare la fascia di rispetto ferroviaria in deroga alle norme dell’art. 49 del D.P.R. 753/80, con riduzione della fascia di rispetto da 30 mt a 15 mt misurata dalla rotaia più vicina; tale richiesta attualmente è in attesa di riscontro.

Oltre a quanto sopra descritto si evidenzia che nel quadro progettuale del Regolamento Urbanistico l’area di cui trattasi viene, anche, impegnata nell’angolo nord-est, lungo la via Aurelia, con una nuova viabilità che occupa catastalmente l’intero mapp.636 e parte mapp.26, per l’accesso al limitrofo compendio industriale Iglom.

4.3 Pericolosità idraulica

L’area risulta marginalmente interessata dalla perimetrazione delle aree con pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2). Considerata la conformazione dell’ambito questa non interferisce con gli interventi di nuova edificazione.



Perimetrazione delle aree P2

4.4 Vincoli sovraordinati

L’area ricade all’interno del Sito di Interesse Regionale istituito con D.M. 29/10/2013, pertanto ogni intervento che interferisca con le matrici ambientali suolo, sottosuolo, acque sotterranee è subordinato all’esito di verifiche ambientali da eseguirsi secondo le procedure di tipo tecnico amministrativo predisposte, ai sensi delle norme vigenti, dai competenti uffici regionali.

Il PIT/PPR riconosce una parte dell’area d’interesse quale area boscata ai sensi dell’art. 142, comma 1, lett. g) del D.Lgs. 42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio. In realtà come dimostrato dalla verifica condotta dall’agr. Marta Buffoni l’area non possiede i requisiti per definirsi tale.

Il Comune di Massa intende, pertanto, proporre una modifica della individuazione dell'area boscata nell'ambito della procedura di conformazione della presente Variante, ai sensi dell'art. 21 della LR 65/2015 della Disciplina del Piano PIT/PPR. Di conseguenza si procederà alla formalizzazione della proposta di modifica ai sensi dell'art.5, c.4, dell'Elaborato 8B del PIT/PPR. A tal fine è stato redatto l'elaborato denominato "Vincoli sovraordinati - stato variato" allegato alla presente relazione.

4.5 Capacità edificatoria dell'area

Come descritto precedentemente, la superficie catastale complessiva dei terreni costituenti l'area di proprietà del CZIA, individuata come Ex Eaton, risulta pari a 13.555,00 mq, pertanto applicando il coefficiente di utilizzazione del suolo previsto del RU sarebbe consentita una superficie coperta massima (SC) di 6.777,50 mq.

Tuttavia, in ordine alla conformazione dell'intero lotto, ovvero per effetto della irregolarità dell'area, dell'esigenza di realizzare aree di manovra anche intorno alla costruzione, al rispetto delle distanze minime consentite dai confini e dal ramo ferroviario ivi presente, da uno studio di massima, preliminare, si potrebbe prevedere la realizzazione di un manufatto industriale con una SC effettivamente sfruttabile di circa 3.300,00 mq, con altezza di 10,00 m, così da poter mantenere la prescritta distanza minima di 5 m dai confini ed una distanza dalla linea RFI (mappale 657) di 30,00 m, come previsto dall'art. 49 del D.P.R. 753/80; in caso di autorizzazione da parte di RFI di riduzione della fascia di rispetto a 15 m, l'area di nuova edificazione indicata nella scheda normativa potrà essere modificata e la SC ampliata da 25% a 30% della SF.

Anche la progettazione degli standard dovrà tener conto della irregolarità geometrica dell'area e dei vincoli presenti, ivi incluso la realizzazione della recinzione a separazione della proprietà CZIA da quella dedicata all'esercizio ferroviario, da porsi a 3,00 metri, proprietà RFI rappresentata dal mappale 657 e, non ultima, la previsione della nuova viabilità del R.U. quale accesso al compendio aziendale IGLOM.

5 LA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

5.1 Considerazioni progettuali motivo di variante

In relazione alla previsione urbanistica dell'area ex Eaton, il RU del Comune di Massa, divenuto efficace in data 8/11/2019, ha assegnato all'area solo parte della precedente destinazione urbanistica industriale, infatti, come anticipato nel paragrafo 4 - *Previsioni urbanistiche vigenti*, al lotto è stato assegnato il tessuto "*Edifici ed aree a carattere industriale/artigianale*", con potenzialità edificatoria pari al 50% della superficie del lotto di riferimento, fatta eccezione per una cospicua fascia collocata lungo la via Aurelia che è stata inserita nel tessuto "AFU", ovvero classificata come "*area di frangia urbana*", disciplinata dall'art. 31 del titolo secondo, capo 3, delle NTA del RU, per la quale valgono le disposizioni che limitano gli interventi al solo patrimonio edilizio esistente escludendo pertanto la nuova edificazione.

Premesso che la classificazione assegnata non tiene conto che detta porzione di terreno storicamente è sempre stata ricompresa nell'area dello stabilimento industriale, prima R.I.V. e successivamente EATON, questa superficie (AFU) non può concorrere alla capacità edificatoria con conseguente riduzione della potenzialità edificatoria dell'area Ex Eaton.

Un ulteriore problematica, già evidenziata, riconducibile alla collocazione degli standard urbanistici, è rappresentata dalla previsione della nuova viabilità di accesso al limitrofo compendio aziendale IGLOM, presente nel quadro progettuale del RU che occupa gran parte della superficie della proprietà del C.Z.I.A. posta nell'angolo nord-est, lungo la via Aurelia, corrispondente catastalmente alla quasi totalità del mapp.636 e del parte mapp. 26, per una superficie quantificabile in 285 mq.

A riguardo vi è da dire che, tenuto conto della distanza dalla rotatoria di progetto, il suo sviluppo appare non giustificare l'utilità a cui è destinato, sottraendo oltremodo un ulteriore superficie planimetricamente predisposta ad accogliere la localizzazione degli standard privati.

Nella tabella che segue si riportano le superfici delle destinazioni di zona nella stato vigente ed in quello di progetto, con relative variazioni:

Destinazione	Esistente (mq)	Variante (mq)	Differenza (mq)
Industriale/artigianale	10.250,00	13.555,00	3.305,00
AFU	3.020	0	-3020
Viabilità	285	0	-285
Totale superficie	13.555	13.555	
Superficie coperta massima ammissibile SC (IC= 0,5)	5.125	6.777,5	1.652,5

La porzione dell'area inserita nel tessuto AFU dovrebbe corrispondere catastalmente agli immobili di proprietà del Consorzio Z.I.A. individuati dai mappali 630 (843 mq), 629 (230 mq), 25 (1890 mq) e 659 (100 mq) del foglio 89 per una superficie complessiva di 3.063 mq. In particolare avremo:

-Lotto edificatorio dopo le acquisizioni dei terreni di RFI e Comune di Massa = 13.555 mq

-Lotto edificatorio privo della superficie con tessuto AFU (13.555 mq - (3.063 mq) = 10.492 mq;

-capacità edificatoria con precedente P.R.G.: 13.555 mq x 0,50 = SC 6.777,50 mq

-capacità edificatoria con RU: 10.492 x 0,50 = SC 5.246,00 mq;

A seguito di questo sintetico raffronto occorre evidenziare che la questione del decremento della capacità edificatoria, conseguente alle previsioni del RU, agli effetti pratici potrebbe risultare ininfluenza, infatti come esposto in precedenza, in considerazione della irregolarità dell'area, della necessità di realizzare **gli le dotazioni di standard urbanistici privato** e dalla fascia di rispetto del ramo ferroviario che attraversa l'area, richiamando lo studio preliminare eseguito dallo scrivente, la capacità edificatoria massima del "Lotto" rimarrebbe sempre pari ad una SC di circa 3.300,00 mq.

Tuttavia detta riduzione risulta penalizzante ai fini della realizzazione **degli standard pubblici e del verde e dei parcheggi** privati. Infatti, in considerazione della irregolarità dell'area e dalla fascia di rispetto del ramo ferroviario che attraversa la proprietà, l'area disponibile risulta insufficiente e/o limitativa alla progettazione edilizia e quindi alla valorizzazione dell'area. In altre parole, la porzione di area sottratta alla precedente destinazione ed inserita nel tessuto AFU **e viabilità**, non può concorrere in alcun modo al reperimento degli standard urbanistici minimi previsti dal RU, in quanto gli stessi sono da prevedere solo nella superficie del lotto di riferimento, ovvero nel tessuto "Edifici ed aree a carattere industriale/artigianale".

Un'ulteriore problematica, già evidenziata, riconducibile alla collocazione degli standard urbanistici, è rappresentata dalla previsione della nuova viabilità di accesso al limitrofo compendio aziendale IGLOM, presente nel quadro progettuale del RU che occupa gran parte della superficie della proprietà del C.Z.I.A. posta nell'angolo nord est, lungo la via Aurelia, corrispondente catastalmente all'intero mapp. 636 e parte mapp. 26.

A riguardo vi è da dire che, tenuto conto della distanza dalla rotatoria di progetto, il suo sviluppo appare non giustificare l'utilità a cui è destinato, sottraendo oltremodo un'ulteriore superficie planimetricamente predisposta ad accogliere la localizzazione degli standard.

5.2 L'istanza di variante

Dai numerosi passaggi istituzionali descritti nel paragrafo dedicato all'Accordo di Programma, risulta evidente il pubblico interesse che gli enti sottoscrittori hanno anteposto al recupero e riqualificazione dell'area ex Eaton, predisponendo la sua acquisizione da parte del C.Z.I.A., grazie, preme ricordare, all'impegno finanziario erogato dalla Regione Toscana.

Tale acquisizione, quindi, è avvenuta con il preciso scopo di favorire in quella zona un processo di reindustrializzazione, attraverso l'insediamento di nuove unità produttive di carattere artigianale, industriale o terziario, o attraverso altre soluzioni di carattere insediativo compatibili con le destinazioni previste dagli strumenti di governo del territorio provinciale e comunali, funzionali agli obiettivi di sviluppo del tessuto produttivo del territorio, ovvero mirata a creare nuova occupazione ed a consolidare il livello occupazionale dell'area.

La partecipazione della Regione Toscana, senza la quale non sarebbe stato possibile dare corso al "Programma di reindustrializzazione dell'Area Ex Eaton" (ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000, della L.R. 40/2009 e della L.R. 35/2011) prevedeva comunque degli obblighi da parte dell'Ente attuatore, C.Z.I.A., come preventivamente indicati dal Collegio di Vigilanza (ai punti "c" e "d"), convocato secondo quanto previsto dall'art. 6 dell'Accordo di Programma, in occasione dell'aggiornamento dello Studio di Fattibilità prodotto dal C.Z.I.A., che a seguito delle risultanze dell'istruttoria svolta dal Nucleo Tecnico, espresse il seguente parere:

c) di condizionare la concessione del contributo all'acquisizione dell'intero Comparto B al fine di garantire il potenziale massimo di edificabilità attestato dal Comune di Massa, pena la riduzione di cui alla successiva lettera d);

d) di fissare in 24 mesi dalla data di sottoscrizione dell'accordo integrativo previsto dall'Accordo di Programma approvato con delibera G.R.T. n.297/2013 come modificato dalla delibera n.622/2013 il termine entro il quale il Consorzio ZIA dovrà concludere le acquisizioni di cui alla precedente lettera c), pena la revoca del contributo proporzionato al minore valore edificatorio che dovesse risultare sul terreno acquisito rispetto a quello considerato tenendo conto della potenzialità massima indicata dal Comune di Massa;

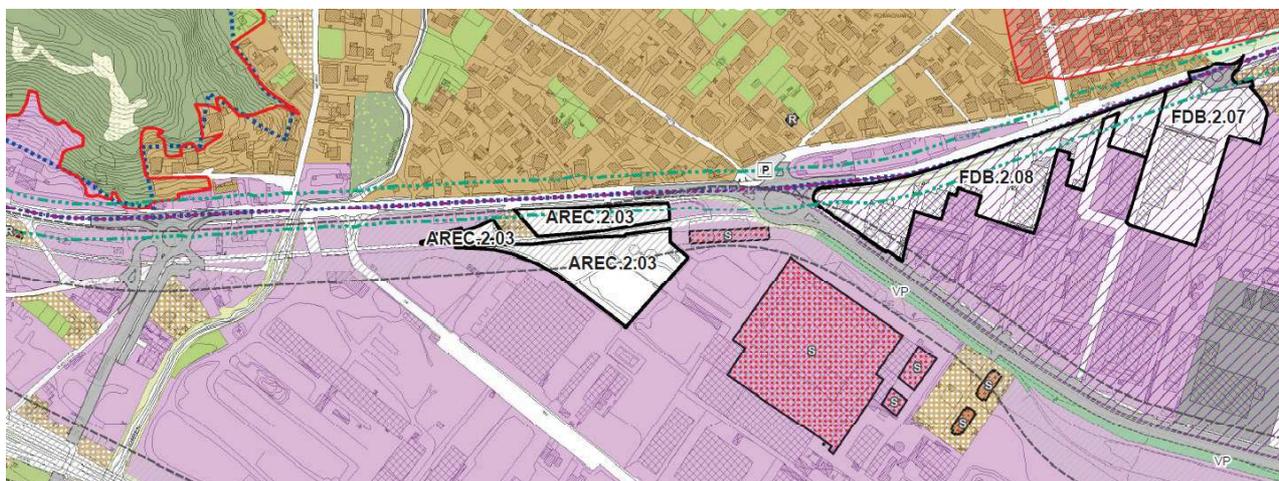
obblighi nuovamente richiamati all'art. 5 del successivo Atto integrativo all'Accordo di Programma del 28/07/2014:

"Il Consorzio Z.I.A., preso atto che la relazione redatta dal Comune di Massa il 11/7/2014 individua una capacità edificatoria attuale pari a mq 5.400 rispetto alla capacità massima potenziale di mq. 6.761, si impegna a rimuovere entro due anni dalla stipula del presente Atto integrativo i vincoli esistenti, rendendo la potenzialità edificatoria effettiva pari a mq. 6.761. Qualora il consorzio Z.I.A. non provveda a raggiungere la capacità edificatoria massima entro il termine stabilito, si procederà al recupero degli importi già erogati in proporzione alla superficie non ancora edificabile, valutata al prezzo unitario di cui alla precedente Tabella 1."

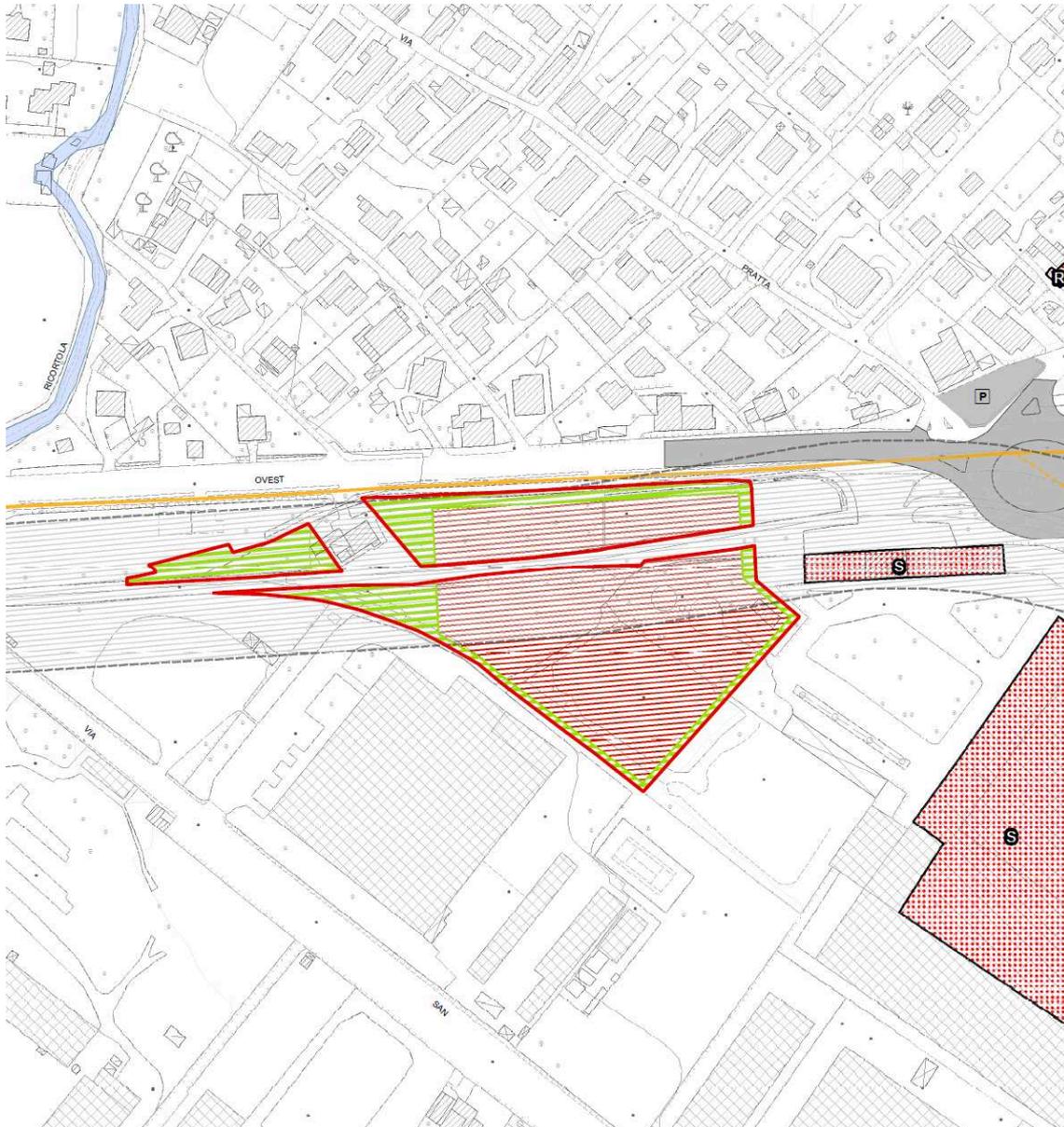
In conclusione a fronte delle risultanze del RU e delle motivazioni sopra esposte si ritiene necessaria una variante urbanistica per l'area in esame al fine di costituire un Ambito di intervento che tenga conto, nella perimetrazione, di tutti i mappali di proprietà del C.Z.I.A. **ivi incluse le porzioni di terreno oggi ricadenti nel tessuto AFU ed in viabilità di progetto catastalmente identificate dai mappali 630, 629, 25 e 659 del foglio 89 della superficie complessiva di mq 3.063**, ed il conseguente spostamento della nuova viabilità prevista dal quadro progettuale del RU per l'accesso al limitrofo compendio aziendale IGLOM che occupa catastalmente l'intero mapp.636 e parte mapp.26, sottraendo di fatto un'ulteriore superficie planimetricamente predisposta ad accogliere **gli standard le dotazioni private di verde e parcheggi** dell'Ambito stesso.

5.3 Contenuti della Variante

La Variante prevede l'introduzione di un nuovo ambito d'intervento denominato AREC.2.03, con relativa scheda normativa da inserire nell'Allegato A alle norme tecniche di attuazione del RU (NTA). Questo comporta una modifica delle tavole del quadro progettuale. In particolare occorre aggiornare la tavole QP.1.6, QP.1.7, QP.1.8 e QP.2.1.



Stralcio delle tavole QP1 variate



Stralcio della tavola QP.2.1 variata

La scheda normativa del nuovo ambito riporta i seguenti contenuti:

Superficie territoriale	13555 mq
Superficie fondiaria	13555 mq
Descrizione	Il Lotto in oggetto è compreso nel perimetro della Zona industriale Apuana ed è costituito da una porzione di terreno posta all'estremità nordovest del compendio industriale "ex Eaton", di cui un tempo faceva parte. La zona è servita dalle principali linee di comunicazione nord-sud della fascia costiera occidentale del Paese, quali la Strada Statale Aurelia e Autostrada A12, con il vicino casello autostradale di Massa (tratta Genova-Rosignano), ed è collegata ad alcune fra le più importanti strutture portuali e aeroportuali del Centro Italia (Genova, La Spezia, Pisa, Livorno, Firenze). L'area circostante è totalmente urbanizzata e pressoché occupata da fabbricati con destinazioni d'uso tipo direzionale, artigianale e commerciale, con tipologie costruttive prevalentemente di tipo prefabbricato.
Finalità	Favorire nella zona un processo di reindustrializzazione, 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: 6.670,00 6.777,5 mq. Rapporto di copertura massimo pari al 50%. Altezza massima dell'edificio: 10,5 m, altezze maggiori sono ammesse solo se funzionali alle attività da esercitarsi. Distanza dal confine deve essere maggiore o uguale ad ½ dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5 m. Distanza dalle strade maggiore o uguale ad ½ dell'altezza dell'edificio con un minimo di 10 m. Parcheggi pertinenziali minimi = 35 mq ogni 100 mq di SE e comunque non inferiore a 1/10 del volume virtuale (art. 9 delle NTA). Stalli per motocicli: due ogni dieci posti auto o frazioni di dieci. Superficie permeabile minima: 25% della superficie fondiaria. Aree verdi non inferiori al 25% della superficie fondiaria.
Note	Presenza della fascia di rispetto della linea ferroviaria di proprietà di RFI, in disuso, ma non ancora dismessa. L'area ricade in sito di bonifica di interesse regionale (SIR). Presenza in una parte marginale del lotto di pericolosità idraulica P2.
Modalità di attuazione	Attuazione mediante intervento diretto nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni della presente scheda.
Altri parametri urbanistici e indicazioni per la progettazione	Possono essere insediate più attività produttive purché di superficie non inferiore a 500 mq e all'interno di un unico progetto unitariamente coordinato. E' ammesso un alloggio di guardianaggio con SE massima di 90 mq. Le Aree verdi 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. Sul fronte in fregio alla Via Aurelia dovrà essere realizzata una fascia di verde di larghezza minima di 5 m, 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. Dovrà essere posta in essere una recinzione a separazione del Lotto dal confine del mapp. 657 dedicato all'esercizio ferroviario, ad una distanza minima non inferiore a metri lineari 3.
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 proporzionali alla SC realizzata, sono monetizzabili od organizzati secondo il progetto di valorizzazione di via Dorsale ai sensi dell'Art. 49, comma 3, delle NTA
Misure di mitigazione e 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 prospicienti la viabilità pubblica. Per il parcheggio è prevista una dotazione minima di alberature di un albero ogni 5 posti auto; 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.
Grado di pericolosità e fattibilità geologica idraulica e sismica	AREC.2.03_F

6 PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dal punto di vista formale la variante si sostanzia nella:

Modifica dell'elaborato cartografico del Regolamento urbanistico "Quadro progettuale - Disciplina degli insediamenti - QP.1.6 - Scala 1: 5.000 - con l'inserimento dell'ambito d'intervento denominato AREC.2.03.

La Variante non è soggetta alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi della LR 10/2010, perché la sua attuazione non produce impatti significativi sull'ambiente. L'Autorità competente,

verificato quanto sopra, con determinazione dirigenziale n. 2128 del 3/9/2021 ha espresso un provvedimento motivato di esclusione a VAS in base all'art. 22 della LR n. 10/2010.

7 VERIFICHE DI COERENZA E CONFORMITÀ

7.1 Il Piano strutturale

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

7.1.1 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;
 - istituti di ricerca di vario genere;
 - agenzie per la promozione dell'internazionalizzazione delle imprese ed il commercio estero; centri congressuali;
 - scuole di formazione di livello superiore e corsi universitari distaccati;
- caratterizzare Massa quale polo di attrazione culturale e centro di servizi urbani favorendo: la nascita di nuove iniziative in campo ricreativo e culturale; il recupero di strutture ed edifici dismessi o l'individuazione di nuovi contenitori da destinare ad attività culturali e di intrattenimento, oppure a centri espositivi, ecc.;
- creare le condizioni per un miglioramento della vivibilità urbana, favorendo sia la riqualificazione e la fruizione dello spazio urbano che lo sviluppo dell'offerta di servizi sociali, in particolare per le fasce deboli della popolazione, valorizzando le opportunità offerte dallo sviluppo dell'economia sociale e del terzo settore e promuovendo in quest'ottica la nascita di nuove attività di tipo imprenditoriale nel campo del commercio, dell'artigianato e, più in generale, dei servizi alla persona.

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

- la realizzazione degli insediamenti di attività produttive manifatturiere e di attività ad esse correlate deve consentire la piena riutilizzabilità delle aree e la riconversione industriale, perseguire il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, l'utilizzazione di energie rinnovabili, con particolare

riferimento a quelle originate localmente, la riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione ed il riciclaggio dei materiali;

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

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

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

7.1.2 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.
- 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° metaobiettivo – punto 6.3.2 – del Documento di PIT e con le direttive e prescrizioni di cui agli artt. 18 e 19 della Disciplina del PIT afferente l'invariante strutturale della “Presenza industriale” ed in aggiunta a quanto previsto all'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 dismesse e del sistema infrastrutturale prioritariamente in funzione del superamento del degrado urbanistico, ove presente, per l'insediamento di nuove attività produttive, per la realizzazione delle connessioni ecologiche e per destinazioni funzionali alla mobilità pubblica.
- recupero e riqualificazione degli insediamenti residenziali di Alteta e Tinelli attraverso l'individuazione dei relativi ambiti, la definizione di stabili confini e la promozione di forme perequative di compensazione che risolvano l'incompatibilità delle attività industriali ed artigianali con quelle residenziali; il RU stabilisce le modalità operative ed individua i perimetri delle aree interessate;
- recupero e riqualificazione dell'area di bordo prospiciente la via Aurelia, nel tratto compreso tra via Tinelli e via Catagnina, al fine di superare l'incongruenze delle diverse funzioni presenti. In tale ambito sono consentiti anche interventi di nuova edificazione a fini direzionali e commerciali “no food”, anche di media e grande distribuzione, a condizione che gli stessi siano finalizzati esclusivamente al recupero, completamento e riqualificazione dell'insediamento esistente senza occupazione di lotti liberi ineditati;

- miglioramento della qualità ambientale attraverso il potenziamento ed il miglioramento degli standard;
- aumentare la permeabilità della barriera costituita dalla linea ferroviaria rispetto alle esigenze di trasporto di carichi eccezionali su gomma connessi alle attività produttive insediate;
- superamento dell’attuale assetto normativo previsto dal vigente PRG del Consorzio Zona Industriale e dei Piani Particolareggiati e di Lottizzazione vigenti, caratterizzati dalla rigida elencazione dei codici di attività; le nuove norme, partendo da una ricognizione dell’esistente e dello stato di avanzamento degli insediamenti produttivi, devono in primis stabilire le attività non compatibili con i livelli di strategia urbanistica – ambientale ed economica stabiliti nel governo della città, per poi giungere ad una maglia di regole semplici ed efficaci per chiarezza e dinamicità, consentendo un utile e proficuo allineamento tra i tempi dell’urbanistica e quelli dell’economia;
- allo scopo di potenziare la viabilità di collegamento in zona industriale, anche in previsione della realizzazione del porto turistico, dovrà essere previsto nel RU e negli strumenti di settore l’allargamento di via Dorsale, nel rispetto dei connotati paesaggistici e dei rapporti visivi tra sede stradale, filari alberati (anche con possibilità di riposizionamento in funzione delle necessità produttive) e recinzioni degli insediamenti industriali.

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

7.1.3 Dimensionamento dell’UTOE n. 2 in rapporto alle previsioni del PS

Per quanto riguarda il caso specifico nell’UTOE n. 2 il RU approvato nel 2019 prevede un dimensionamento per la funzione produttiva pari a 47924 mq. La Variante attraverso la modifica del tessuto AFU e della viabilità di progetto in industriale/artigianale comporta un incremento per tale funzione pari a circa **4680 1.652,5** mq per un totale di **49604 49.576,5** mq, largamente inferiore a quello ammesso dal PS per il primo RU.

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

DIMENSIONAMENTO UTOE 2	PS	40% PS	RU vigente	Variante
	Mq	Mq	Mq	
Residenziale	4029	1612	1100	=
Commerciale - Direzionale	40000	16000	17643	=
Turistico- Ricettiva	0	0	0	=
Produttivo	715.650	286.260	47.924	49.604 49.576,5

7.2 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 riqualificazione 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;
- Invariante II - "I caratteri ecosistemici 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 ed all'innovazione tecnologica dei processi produttivi;

c) sono favorite le localizzazioni che presentino un agevole collegamento con centri di ricerca per lo sviluppo e l'innovazione tecnologica e la possibilità di scambio di conoscenze e tecnologie fra le aziende;

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 comparti nel loro insieme, allo scopo di fluidificare la maglia viaria principale di servizio agli insediamenti stessi;

e) devono essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, all'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, alla più efficace e sostenibile gestione dei rifiuti inclusi la riduzione dei medesimi, il recupero e il riciclaggio interno dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.

7.2.1 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 dismesso 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 commistione di funzioni artigianali e residenziali (Seravezza, Querceta e Pietrasanta);	La direttiva non è applicabile alla Variante
4.3 - tutelare e riqualificare gli spazi aperti presenti all'interno del tessuto urbano, anche al fine di evitare la saldatura tra le espansioni dei centri litoranei, assegnando ai varchi 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 varchi di accesso e le visuali verso il mare dai viali litoranei e dagli assi storici, favorendo la riappropriazione e fruizione da parte dei residenti dello spazio costiero come spazio pubblico urbano;	La direttiva non è applicabile alla Variante
4.5 - conservare la leggibilità e la riconoscibilità dell'impianto storico degli insediamenti costieri, i 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;	La direttiva non è applicabile alla Variante
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”;	La scheda normativa prescrive le seguenti misure di mitigazione e prescrizioni paesaggistico e/o tipologiche: previsioni di opportune schermature vegetali per le aree prospicienti la viabilità pubblica. Per il

	<p>parcheggio è prevista una dotazione minima di alberature di un albero ogni 5 posti auto; 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 retrodunali della macchia lucchese, boschi della versì 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 colturali con struttura a mosaico, il mantenimento della rete di infrastrutturazione rurale esistente (viabilità podereale, rete scolante, vegetazione di corredo);</p>	<p>La direttiva non è applicabile alla Variante</p>
<p>4.10 - nella piana tra Viareggio e Torre del Lago migliorare i livelli di compatibilità ambientale e paesaggistica dell'attività vivaistica, in coerenza con la LR 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;</p>	<p>La direttiva non è applicabile alla Variante</p>
<p>4.11 - assicurare che i nuovi interventi siano coerenti con il paesaggio di riferimento per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne l'integrità morfologica e percettiva.</p>	<p>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</p>

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

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

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

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

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

C. Sviluppo economico integrato delle specifiche realtà locali.

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

- la riqualificazione degli insediamenti;
- l'individuazione all'interno di ciascun ambito territoriale degli elementi qualificanti che possono costituire motore per lo sviluppo sostenibile del territorio;
- l'individuazione dei punti di forza e di debolezza dell'insieme delle risorse;
- l'individuazione delle azioni per il superamento dei conflitti che possono limitare lo sviluppo sostenibile, la riorganizzazione sul territorio delle funzioni e dei servizi;
- l'assunzione di obiettivi ambientali "condivisi" per la riqualificazione degli organismi urbani;
- la verifica dei tradizionali parametri per il dimensionamento dei nuovi insediamenti, in relazione a parametri di tipo ambientali quali la consistenza delle risorse e il loro grado di vulnerabilità.

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

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

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

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

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

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

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

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

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 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 TAVOLE ALLEGATE

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

12. Vincoli sovraordinati - stato variato

13. Elettrodotto: distanza di prima approssimazione

Massa, 29 settembre 2022

Firma

Arch. Luca Martini



The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'n. 186', 'Sezione A/a', and 'Architettura MARTINI Luca'. The stamp is partially obscured by the signature.