

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)**

**MODALITÀ DI RECEPIMENTO DELLA
DISCIPLINA STATUTARIA DEL PIT/PPR**

Consulente tecnico: Dott. Arch. Luca Martini

Settembre 2022

PREMESSA

Il presente documento è redatto nell'ambito del procedimento di conformazione della "*Variante n. 5 al regolamento urbanistico per l'area di proprietà del CZIA in via Aurelia Ovest, compendio industriale ex Eaton*" (d'ora in poi Variante) al piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico (PIT/PPR) della Regione Toscana, al fine di esplicitare i criteri e le modalità di recepimento di obiettivi, indirizzi per le politiche e direttive, prescrizioni e prescrizioni d'uso dettati dallo stesso PIT/PPR.

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

Il Codice del Paesaggio approvato con D.Lgs 42/2004 stabilisce che

- a far data dall'adozione del piano paesaggistico non sono consentiti, sugli immobili e nelle aree di cui all'articolo 134, interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste nel piano stesso. A far data dalla approvazione del piano le relative previsioni e prescrizioni sono immediatamente cogenti e prevalenti sulle previsioni dei piani territoriali ed urbanistici (art. 143 comma 9);
- a far data di adozione del PIT/PPR, i comuni, conformano o adeguano gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale alle previsioni dei piani paesaggistici, secondo le procedure previste dalla legge regionale, entro i termini stabiliti dai piani medesimi e comunque non oltre due anni dalla loro approvazione. I limiti alla proprietà derivanti da tali previsioni non sono oggetto di indennizzo (art. 145 comma 4);
- la Regione disciplina il procedimento di conformazione ed adeguamento degli strumenti alle previsioni della pianificazione paesaggistica, assicurando la partecipazione degli organi ministeriali al procedimento medesimo (art. 145 comma 5).

Per quanto attiene alla tutela del Paesaggio, le disposizioni dei piani paesaggistici sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti di pianificazione territoriale previsti dalle normative di settore, ivi compresi quelli degli enti gestori delle aree protette.

Ai sensi dell'art. 18 della Disciplina di Piano del PIT/PPR, a far data dalla pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del Piano:

- a) le prescrizioni, e le prescrizioni d'uso e le direttive contenute nella disciplina relativa allo Statuto del territorio prevalgono sulle disposizioni difformi contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, negli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, nei piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale;
- b) le direttive contenute nella disciplina dello Statuto del territorio relativa ai beni paesaggistici, in conformità con le disposizioni del comma 3 dell'articolo 145 del Codice, integrano la disciplina dello statuto del territorio contenuta negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, e prevalgono sulle eventuali disposizioni difformi.

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

Al fine di regolare il procedimento di adeguamento e conformazione degli atti di cui sopra all'interno del procedimento urbanistico ordinario, strutturato sui tre passaggi fondamentali di *avvio del procedimento, adozione ed approvazione*, in data 16/12/2016 è stato definito l'Accordo di programma fra il Ministero dei Beni Culturali e la Regione Toscana, ai sensi dell'art. 31, comma 1, della LR 65/2014 ed ai sensi dell'art. 21, comma 3 della Disciplina del PIT/PPR, che ha definito la procedura di Verifica della Conformazione degli Strumenti della Pianificazione Comunale al PIT mediante lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica.

Secondo quanto stabilito all'art. 3 comma 4 dell'Accordo Mibact - Regione Toscana sottoscritto il 17 maggio 2018, gli atti posti all'esame della Conferenza prevedono un apposito elaborato nel quale viene dato conto delle modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT/PPR, con puntuale riferimento alle disposizioni aventi carattere di Obiettivo, Indirizzo, Direttiva e Prescrizione. Il presente elaborato è redatto in coerenza alle disposizioni sopra richiamate e costituisce una specifica integrazione dell'*Elaborato di verifica di Conformità al PIT/PPR* allegato alla

deliberazione del Consiglio comunale n. 142/2019 di approvazione del Regolamento urbanistico del Comune di Massa.

Occorre tuttavia sottolineare che la comparazione tra uno strumento urbanistico di valenza statutaria e strategica come il PIT/PPR ed uno strumento operativo come il regolamento urbanistico, risulta non completamente rigorosa in primis per la mancanza dell'adeguamento dello strumento principale di recepimento e dettaglio del PIT/PPR che è il piano strutturale di cui il Comune di Massa è attualmente dotato, ma che è stato approvato nel 2010, quindi in data antecedente all'entrata in vigore del PIT/PPR. In secondo luogo perché il regolamento urbanistico è stato formato ai sensi dell'art. 230 della LR n. 65/2014, il quale dispone che "i comuni che hanno avviato il procedimento di VAS del regolamento urbanistico ai sensi della LR 10/2010 e che, alla data di entrata in vigore della presente legge, abbiano concluso le consultazioni della fase preliminare di cui all'articolo 23 della L.R. 10/2010, adottano e approvano il regolamento urbanistico con i contenuti della LR n. 1/2005, solo con riferimento al territorio urbanizzato così come definito dall'articolo 224".

Ai fini della verifica della Conformazione della Variante al PIT/PPR nei modi stabiliti dall'art. 20, commi 3 e 4 del piano paesaggistico, sono state considerati gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni contenute negli elaborati del PIT/PPR che possono incidere sugli aspetti trattati dalla variante, sviluppate secondo una tabella di raffronto con i contenuti del RU. In particolare la Scheda dell'Ambito 2 Versilia e Costa Apuana.

MOTIVAZIONI ED OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Il Comune di Massa è dotato di Piano strutturale (PS) approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 66 del 9/12/2010 e di Regolamento urbanistico (RU), approvato con deliberazioni del Consiglio comunale n. 142 del 30/7/2019 e n. 117 del 20/7/2021 secondo le disposizioni transitorie di cui all'art. 230 della LR n. 65/2014.

Il presente procedimento riguarda un'area produttiva dismessa di circa 13.555 mq, di proprietà del Consorzio Zona Industriale Apuana, ubicata in via Aurelia Ovest, originariamente inclusa nello stabilimento industriale RIV-SKF, poi Eaton, e rimasta esclusa dalla riconversione produttiva operata sulla maggior parte dell'area dalla società IGLOM Italia Spa.

L'area in questione 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 ZIA. Nell'accordo di programma veniva individuato nel Consorzio il soggetto attuatore di un "*Progetto di recupero, riqualificazione e reindustrializzazione dell'Area ex Eaton e del relativo immobile ivi localizzato*". Lo stesso ente veniva incaricato di predisporre uno studio di fattibilità relativo alla procedura di acquisizione delle aree e dell'immobile e degli interventi necessari al loro recupero e riqualificazione.

In attuazione degli obiettivi dell'accordo di programma il Consorzio ZIA ha chiesto all'Amministrazione comunale di attivare un procedimento di formazione di una variante al RU al fine di costituire un lotto edificatorio per funzioni industriali/artigianali.

Infatti il vigente RU imprime all'area la destinazione di "*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

- a) 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.
- b) come viabilità di progetto per il collegamento delle aree produttive con la via Aurelia, che impone un vincolo preordinato all'esproprio per pubblica utilità.

La Variante si rende, dunque, necessaria per dare completa attuazione al programma di reindustrializzazione dell'area ex Eaton previsto nell'Accordo di programma sopra richiamato.

A tal fine viene introdotto 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, che include l'intera area di proprietà del Consorzio, sia quella già classificata *industriale/artigianale* che quella inclusa nelle *aree di frangia urbana* ed in *viabilità di progetto*. La scheda normativa prevede per l'intera area interessata la destinazione *industriale/artigianale*, con indice di copertura massimo del 50%, potenzialità edificatoria che il vigente RU riconosce alle aree produttive interne alla Zona industriale Apuane.

VERIFICA DI CONFORMITA' DELLA VARIANTE AL PIT/PPR

Il PIT/PPR 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 morfotopologici 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.

La ricognizione delle aree boscate

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 (vedi allegato "Verifica dell'assenza dell'area boscata") 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 relazione generale che mostra la perimetrazione corretta.

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 introdotte dalla Variante.

SCHEDA AMBITO N. 2	VARIANTE
<p>Obiettivo 4. Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali</p> <p>Direttive correlate</p> <p>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:</p> <p>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;</p> <p>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);</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>4.6 - riqualificare da un punto di vista ambientale e urbanistico le aree produttive e gli impianti di lavorazione del marmo come "aree produttive ecologicamente attrezzate";</p> <p>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 vers l'iana) quali elementi di alto valore naturalistico e paesaggistico;</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>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>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>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 interessa aree interne ad un complesso industriale dismesso e non comporta l'erosione di spazio agricolo</p> <p>La direttiva non è applicabile alla Variante</p> <p>La direttiva non è applicabile alla Variante</p> <p>La direttiva non è applicabile alla Variante</p> <p>La direttiva non è applicabile alla Variante</p> <p>La scheda normativa prescrive le seguenti misure di mitigazione e prescrizioni paesaggistico e/o tipologiche:</p> <p>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</p> <p>La direttiva non è applicabile alla Variante</p> <p>La direttiva non è applicabile alla Variante</p> <p>La direttiva non è applicabile alla Variante</p> <p>La direttiva non è applicabile alla Variante</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>