

COMMITTENTE	PIRANI GROUP S.R.L.
LOCALITÀ	COMUNE DI MASSA (MASSA - CARRARA) VIA AURELIA OVEST
OGGETTO	VARIANTE URBANISTICA PER CAMBIO DI DESTINAZIONE DI AREA DA INDUSTRIALE A COMMERCIALE

SALVATO IL

TECNICI INCARICATI	Cotefa.ingegneri&architetti Sede legale, amministrativa, operativa 25124 Brescia, Via Cefalonia n.70 Tel +39.030.220692 +39.030.2424177 Fax +39.030.220655 Sede operativa 27100 Pavia, Via Capsoni n.27 Tel +39.0382.303999 Fax +39.0382.1753916 E-mail cotefa@cotefa.com	MARTELLI STUDIO DI ARCHITETTURA Arch. Enrico Martelli Arch. Roberto Martelli 54033 Marina di Carrara (Ms), Via Della Bassa n° 71 Tel +39.0585.789175 - mail info@archstudiomartelli.it
	ING. ANDREA CASARINO	ARCH. ENRICO MARTELLI ARCH. ROBERTO MARTELLI

REV.	DESCRIZIONE REVISIONE	REDAZ.	DATA	CONTR.	DATA	APPROV.	DATA
0	PRIMA STESURA	RM	04/08/22	M.L.	04/08/22	M.L.	04/08/22
1	-	-	-	-	-	-	-
2	-	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-	-

ELABORATO	FASE		VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	
	DESCRIZIONE DEL DISEGNO		RELAZIONE ILLUSTRATIVA	
	SCALA	DATA	PROT.	ARCH.GEN.

A11.00

PREMESSA

L'area di intervento rappresenta una porzione di compendio immobiliare già a destinazione industriale nella sua globalità per una superficie di circa 26.000 metri di proprietà della soc. Universal Bench e Autonieri.

La soc. Pirani Group srl attraverso procura speciale rilasciata da società UNIVERSAL BENCH srl richiede Variante urbanistica per cambio di destinazione uso attraverso intervento di iniziativa privata, all'interno di compendio immobiliare con volumetrie esistenti con destinazione industriale.

Intervenendo su una porzione dell'intera area per una superficie di circa 24.000 metri e interessata dalle seguenti particelle catastali:

Mappali 224 sub. 2,3,5,7 Mapp. 719 sub 1,2 Mapp. 722 sub 1,2 Mapp. 723 sub 1 Mapp. 225 , Mapp. 226 del fg 77

INTERVENTO

L'intervento viene qualificato nella ristrutturazione urbanistica con ampiamente cambio di destinazione .Trattasi della Pianificazione Urbanistica relativa ad un area già edificata della superficie totale di circa mq 24.220, posta in fregio alla Via Aurelia, alla via degli Olivetti e Via Aprilia.

L'intervento avviene attraverso pianificazione attuativa

In dipendenza della variante 1 approvata dal consiglio comunale con delibera 116 del 20/07/2021 sull'area è stato eliminato il divieto all'edificazione dipendente da una norma generale prevista nel regolamento urbanistico che vietava qualsiasi intervento in zona a rischio idraulico.

In dipendenza di tale nuova normativa, che consente l'edificabilità secondo quanto disposto dalla L.R. 41 e successive modificazioni, con i limiti e condizioni da essa imposta, viene presentata la variante urbanistica con le caratteristiche della allegata scheda FDB.2.09 (in allegato alla presente)

La situazione attuale, nell'area di interesse, dal punto di vista idraulico ha subito variazioni in dipendenza sia di nuove previsioni normative che in dipendenza di lavori di messa in sicurezza operati sul torrente Cocombola e della Fossa Grande posto a monte dell'area di intervento.

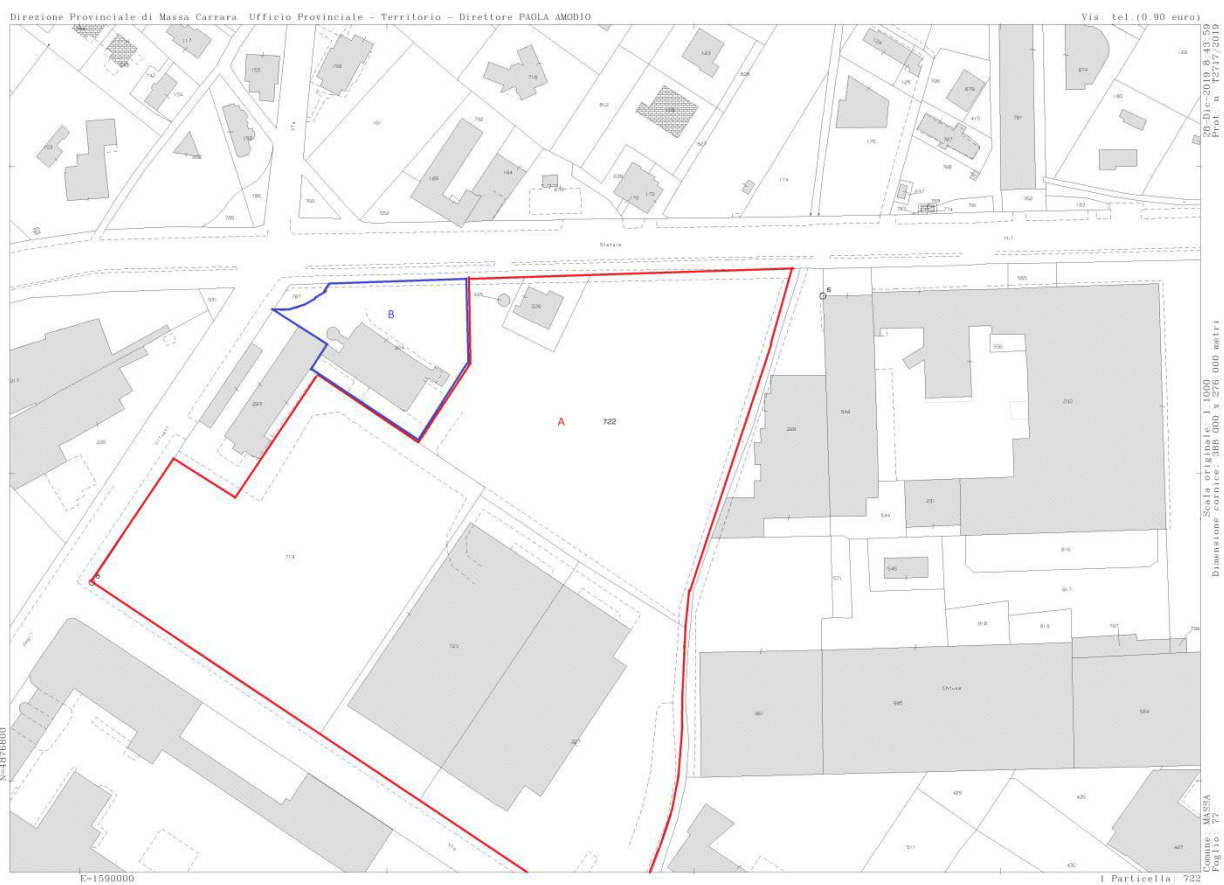
L'intervento si pone in coerenza con la nuova normativa in tema idraulico e con l'adeguamento di dette norme alle legge Regionale 41 e successive modifiche meglio definite ed esplicitate nella relazione allegata a firma del Geologo Dott. Luca Niccola, che verifica la fattibilità dell'intervento.

La logica della nuova pianificazione è quella di operare attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica per cambio di destinazione da industriale a commerciale con contestuale aumento volumetrico pari al 30% di quello esistente, interessante l'area descritta in premessa ed attualmente costituita da una superficie tra coperto e scoperto di circa mq 26.000. sul quale esiste già la presenza di fabbricati industriali per circa mq 4900.

L'obiettivo strategico è quello di porre quale completamento un'area di particolare interesse in quanto posta all'ingresso della città e costituente un nodo nevralgico sull'asse viario in direzione del polo industriale/commerciale ed il mare.

La valenza socio ambientale e non meno quella socio economica dell'intervento, verrebbe connaturata da una soluzione sia di tipo compositivo ambientale mitigante di un tessuto industriale sorto nel periodo post bellico, spesso disaggregato e con presenza di superfetazioni incongrue nel tessuto edilizio originario.

inserimento planimetrico



L' intervento edilizio conseguente al cambio di destinazione d'uso dell'area viene a tenere conto della situazione morfologica del terreno, posto su due diverse quote di livello, rispetto al piano superiore della via Aurelia e quella inferiore della via Aprilia con un salto di circa ml 3,00, con andamento favorevole ad una soluzione positiva rispetto agli aspetti connessi al rischio idraulico, senza importanti interventi di sicurezza passiva.

Si riassumono di seguito i parametri urbanistici

INDICI URBANISTICI

ESISTENTE	<i>SE (mq)</i>	<i>H</i>	<i>VOLUME (mc)</i>	
CAPANNONE ②	4.672	6	28.032	
FABBRICATO ①	246	4	984	
TOTALE	4.918		29.016	VOLUME AMMESSO 37.721mc
Incremento massimo 30% del volume esistente			8.705	

PROGETTO	<i>SE (mq)</i>	<i>H</i>	<i>VOLUME (mc)</i>	
EDIFICIO	5.582 558	5,65 4,00	31.538 2.232	
PORTICATO MS2	100	7	700	
PORTICATO MS1+MS3	455	4,65	2.116	
TOTALE	6.695		36.586	
Incremento 26.089%<30%			7.570	

SUPERFICI PERMEABILI

Sup. fondiaria	Mq 24.220
Sup Permeabile	Mq 3244 (in area verde)maggiore di 1/25 oltre zona di parcheggio per mq 3625 calcolati al 50% di permeabilità mq 1812 x un totale di mq permeabili 5056

In relazione al dimensionamento dei parcheggi in riferimento all'altezza virtuale del fabbricato con destinazione commerciale è stata assunta l'altezza virtuale di ml 3,50 in conformità quanto stabilito dalla normativa regionale non recepita nel Regolamento Urbanistico di Massa pertanto si richiede all'interno della variante l'applicazione della norma regionale sovraordinata.

Il progetto rispetta la normativa circa le distanze dal confine fabbricati sia per quanto attiene al D.M. 1444 e alla normativa Comunale.

Per quanto riguarda la realizzazione della rampa di accesso alla zona di scarico prospiciente Via Aprilia occorre sottolineare che la rampa di accesso al piano di sbarco della parte commerciale, con accesso da via Aprilia, non costituisce un volume fruibile, bensì una infrastruttura in struttura metallica costituita da elementi verticali di tipo puntuali. La mitigazione di detta rampa è determinata dalla creazione di un muro che costituisce recinzione per un'altezza di ml 3,50, opportunamente ulteriormente mitigato dalla messa a dimora di essenze rampicanti e discendenti. Occorre sottolineare che la parte che costituisce un vero e proprio volume costituita da piano garage a livello di via Aprilia ed il sovrastante piano magazzini di vendita è posizionato a circa ml 18 da via Aprilia. Pertanto l'elemento edilizio principale costituente il volume principalmente visibile ha un distacco considerevole dalla parte pubblica, la cui altezza viene visivamente alleggerita da una visione prospettica che assume due gradi di elevazione, il blocco rampa schermato ed il blocco magazzini con uniformità di elevazione in continuità visiva.

Inoltre l'elemento di collegamento viario a superamento dei due piani (Via Aprilia Via Aurelia, sul prospetto verso Via Olivetti), pur superando un dislivello di circa ml 4,50, in riferimento alla proprietà confinante assume una quota inferiore in dipendenza del fatto che la proprietà contermina è posizionata a quota - 1,60 ml dal piano di campagna della zona magazzini di vendita. Pertanto parte della rampa di accesso risulta interrata rispetto al piano della proprietà contermina, mentre il punto più alto della stessa raggiunge ml 1,60. Tale altezza fa rientrare il manufatto tra le opere che devono rispettare la normativa di Codice civile. Norma rispettata in quanto il confine dista ml 3,00 dal confine dell'altra proprietà.

Perequazione urbanistica :

Il contributo dovuto dai privati è previsto in Euro 360 Euro /mq di SE di Recupero/ Realizzata

Non sono previste opere a compensazione .

1 Coerenza con il piano strutturale

1.1 Il Piano Strutturale comunale

Il Piano Strutturale (PS) comunale di Massa è stato adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 32 del 7/4/2009 ed *approvato con successiva deliberazione del Consiglio comunale n. 66 del 9/12/2010*. Contestualmente all'approvazione il Consiglio ha anche deliberato di sottoporre a percorso pubblicistico le indagini relative al rischio idraulico, pubblicandone l'avviso sul B.U.R.T. n. 6 del 9/2/2011, limitatamente agli areali sui quali sono state introdotte modifiche all'atto di approvazione del Piano strutturale.

A seguito dell'approvazione del PS la Provincia di Massa Carrara e la Regione hanno indetto la conferenza paritetica interistituzionale per possibili profili di contrasto del PS con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e con il Piano d'Indirizzo Territoriale Regionale. La conferenza si è chiusa con una presa atto dei contenuti della deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 3/8/2011, che individua una serie di interventi da effettuarsi sul Piano tesi a superare i possibili motivi di contrasto tra gli strumenti della pianificazione territoriale. Conseguentemente il Consiglio comunale, con deliberazione n. 42 del 31/7/2012, ha approvato le integrazioni e le modifiche introdotte agli elaborati del PS che non necessitano di ripubblicazione; con deliberazione n. 43 del 1/8/2012, ha invece ripubblicato quelle parti e quei contenuti del PS che necessitavano di forme pubblicistiche con conseguente riapertura dei termini per le eventuali osservazioni, quindi, con deliberazione n. 73 del 17/12/2013 ha controdedotto alle osservazioni e definitivamente approvato il procedimento di adeguamento agli esiti della conferenza paritetica. A seguito di quanto appena esposto si ricorda che il PS ha subito ulteriori aggiornamenti, riferiti al Quadro Conoscitivo, sulle tematiche specifiche della pericolosità geologica, idraulica e sismica, così come la microzonazione sismica e la perimetrazione dei centri abitati.

Indagando i contenuti ed i dettami del PS vigente in ragione della proposta di PA con contestuale variante al RU comunale, si evidenzia come l'area in analisi risulta ricadere all'interno **dell'UTOE n.2 Zona Industriale Apuana** e appartenente al **Sistema territoriale di Pianura**, come mostrato a seguire.

Figura 1. T01 - Sistemi territoriali. In rosso l'area di interesse



Secondo le NTA del PS, per l'UTOE 2 vale quanto di seguito riportato: Art. 123. 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’Art. 85 della presente disciplina:

– (...);

- ***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 dell'area di bordo prospiciente la via Aurelia, nel tratto compreso tra via Tinelli e via Catagnina, al fine di superare l'incongruenza 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;***
- (...)."

Considerando anche quanto emerge dalla *Valutazione Integrata* eseguita sul PS vigente, nella Valutazione della sostenibilità riferita all'UTOE 2 Zona Industriale Apuana, oltre a ribadire quanto sopra esposto si afferma che dovranno essere adottate tecniche costruttive che consentano l'infiltrazione delle acque piovane nel sottosuolo e che garantiscano una ritenzione temporanea delle acque eventualmente realizzando, prima della immissione nel sistema di fognatura pubblica, volumi di laminazione idonei a contenere la portata delle acque piovane in modo da garantirne il corretto funzionamento in relazione a quanto certificato dai soggetti gestori del sistema fognario. I volumi di laminazione dovranno comunque garantire portate di efflusso dall'area non superiori a quelle in essere prima dell'incremento della superficie coperta o delle ulteriori impermeabilizzazioni.

Le finalità dell'intervento in proposta risultano essere pienamente congruenti agli obiettivi stabiliti dalle Norme del PS appena esposte, prevedendo in primis un recupero di un'area oggi non più utilizzata oltre che andando a riqualificare l'area di bordo indicata prospiciente la Via Aurelia con il cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale.

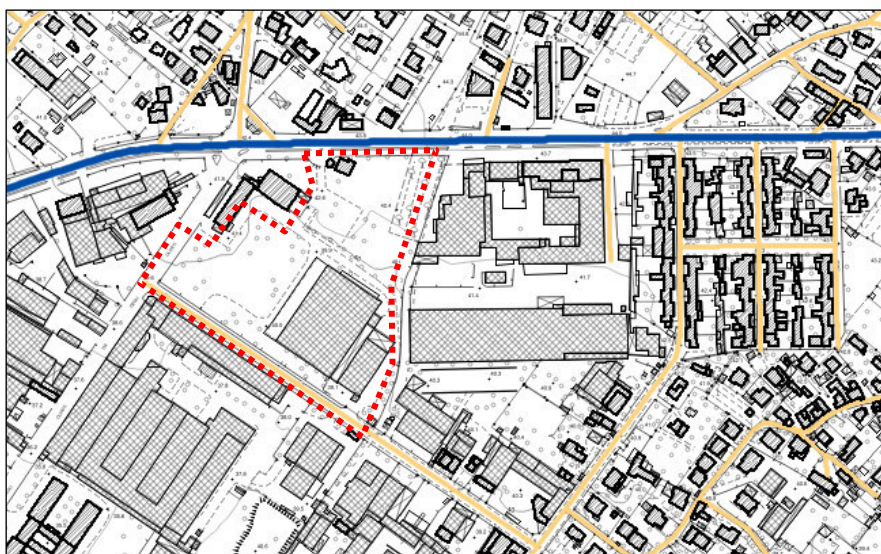
Per il ***Sistema territoriale di pianura***, l'Art. 18 delle NTA del PS affermano che: *"Il Sistema territoriale di pianura è l'ambito territoriale costituito dalla fascia di territorio pianeggiante compresa tra i confini comunali, il tracciato dell'autostrada A12 Genova-Livorno ed il limite pedecollinare. Il Sistema fa parte del Sistema territoriale locale di Massa-Carrara individuato dal PTC ed è definito, riunendo e dettagliando al livello comunale gli ambiti di paesaggio della pianura costiera del PTC stesso. In particolare l'ambito di Massa-Carrara-Montignoso (Sp2.2), quello compreso tra la ferrovia e l'autostrada, quello che si sviluppa dal fiume Frigido al fiume Versilia (Sp2.3) e quello costituito dalla Zona Industriale Apuana (Sp2.4). Si tratta di una stretta fascia di territorio pianeggiante attraversato dal fiume Frigido e fortemente commista con la struttura insediativa e produttiva.*

Il sistema è caratterizzato da un vasto tessuto urbanistico cresciuto a ridosso dei nuclei di antica formazione la cui progressiva crescita, secondo assetti urbanistici disordinati, ha portato ad un sistema insediativo che ha inglobato quelli che originariamente rappresentavano nuclei a se stanti con peculiari connotazioni, sia sotto il profilo dell'impianto urbanistico che delle caratteristiche

ambientali: Turano, Mirteto, Castagnola, Borgo del Ponte. Altro elemento cardine del sistema è costituito dall'insediamento produttivo della Zona Industriale Apuana che estendendosi su di una considerevole superficie riveste non soltanto rilevanti aspetti sociali ed economici ma anche ambientali e paesistici. La copertura vegetale arborea è scarsa mentre permangono delle aree agricole caratterizzate da colture orticole e da coltivazioni specializzate in serra. Gli elementi significanti e qualificanti del sistema sono individuati nell'originaria città murata, negli altri nuclei antichi, nel Castello e nelle Ville dei Malaspina, negli insediamenti residenziali nati contestualmente alla ZIA, nella rete della viabilità storica e nelle viabilità e infrastrutture moderne e contemporanee con particolare riferimento al corridoio tirrenico sia autostradale che ferroviario. Il profilo ambientale e paesaggistico è inoltre connotato dal fiume Frigido, dal Monte di Pasta e dalle tracce residuali di aree a vocazione agricola destinate a coltivi. Un chiaro elemento di discontinuità di natura orografica, insediativa ed ambientale, segna il limite con il sistema pedemontano, mentre l'asse dividente dell'autostrada, strutturata su di una sensibile variazione morfologica del terreno, costituisce l'elemento di differenziazione con il sistema di costa”.

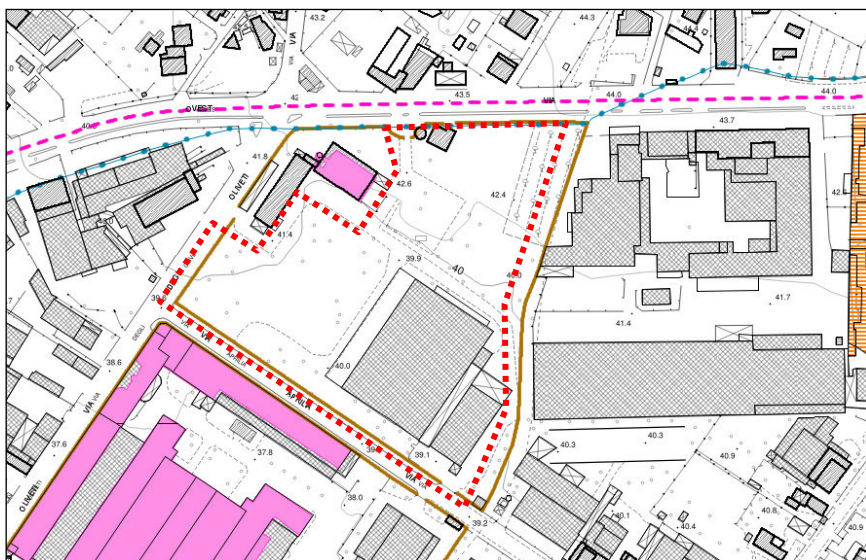
Dall'analisi della Tavola T02 Sistema funzionale delle reti del PS emerge come l'area in valutazione sia ottimamente servita da un sistema di viabilità principale costituito in primis dalla stessa Via Aurelia.

Figura 2. T02 – Sistema funzionale delle reti (in blu sistemi funzionali delle reti ed in arancio viabilità principale). In rosso l'area di analisi



Con riferimento alla presenza di *Beni di valore storico, architettonico e culturale* indagando la tavola presente nel PS vigente non si rilevano elementi interferenti con l'area interessata dalla proposta di PA. L'intervento viene previsto nella parte delimitata da frazionamento, con *esclusione del fabbricato definito di pregio di architettura moderna* di proprietà della società proponente ma facente parte di altro procedimento autonomo.

Figura 3. T03 – Beni di valore storico, architettonico e culturale. In rosso l'area di indagine



In rosa tratteggiato: Tracciati storici

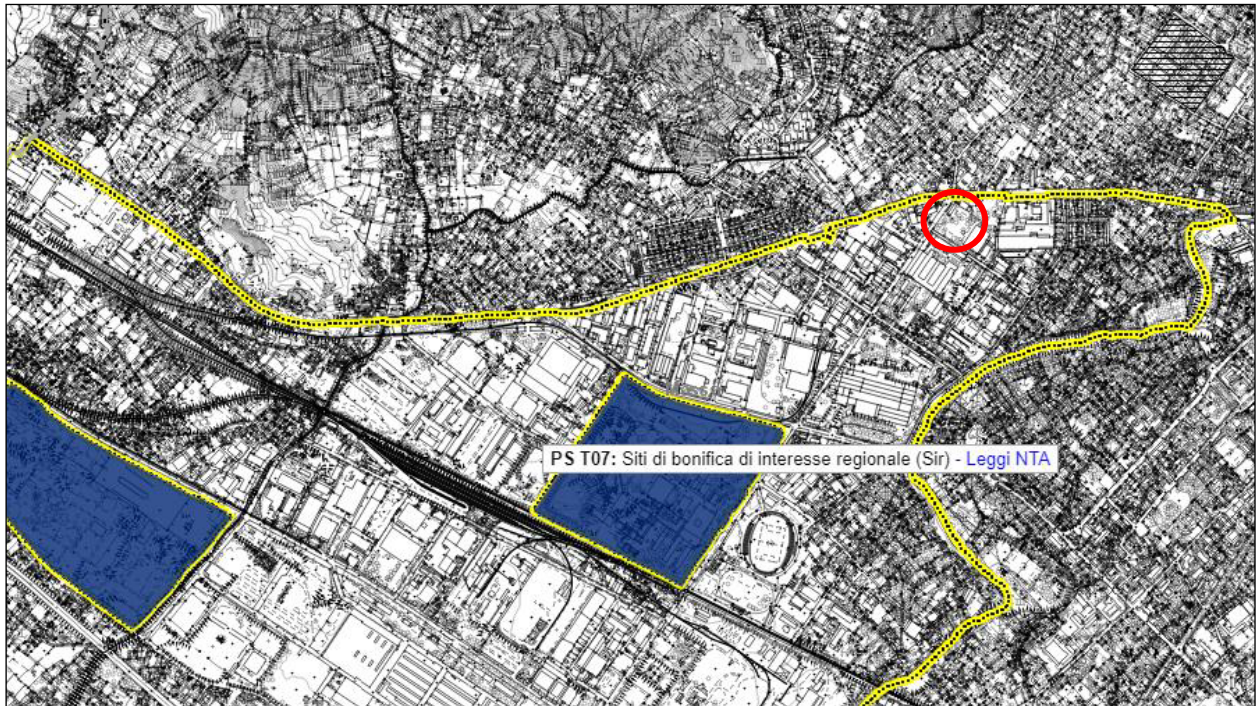
In blu puntinato: Canale di irrigazione estense

In marrone: muri e recinzione

In rosa: beni di valore storico, architettonico e culturale

Infine, come già anticipato, l'area risulta ricadere all'interno del perimetro del Sito di bonifica di Interesse Regionale (SIR), ma l'area in cui si propone il PA ha già effettuato caratterizzazione ed è stata restituita agli usi legittimi con Decreto giunta Regionale 1151/2013.

Figura 4. T06. Rischi ambientali. Sito di bonifica di Interesse Regionale perimetro in giallo. In rosso l'area di indagine



In relazione a quanto eccepito dall'ARPAT in sede di verifica di assoggettabilità al VAS:

“si esprimono perplessità in merito alla coerenza fra la previsione di una unità commerciale destinata alla vendita alimentare in un'area che risulta ricadere all'interno dell'UTOE n.2 “ Zona Industriale Apuana”, per la quale, le NTA del RU, al comma 3 Categorie d'intervento ammesse dell'art 42 (SEZIONE III - Interventi su edifici ed aree a destinazione d'uso industriale/artigianale) prescrivono, in aggiunta all'art. 25:

Sugli edifici a destinazione industriale/artigianale sono ammesse le categorie d'intervento con le ulteriori prescrizioni di seguito indicate:

- E' ammesso il C.uso per funzioni direzionali e di servizio, commerciali escluso l'alimentare. (omissis.)”

Si osserva che l'articolo 42 riguarda aree esterne alle zone industriali. L'area di interesse è normata dall'articolo 50 (Zone industriali) per le quali la destinazione alimentare risulta compatibile.

Per quanto riguarda le eventuali definizioni dei parametri urbanistici facenti parte Piano Attuativo si fa espresso riferimento alle tavole progettuali allegate

Arch. Roberto Martelli

Cotefa

