

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 <i>Sede legale, amministrativa, operativa</i> 25124 Brescia, Via Cefalonia n.70 Tel +39.030.220692 +39.030.2424177 Fax +39.030.220655 <i>Sede operativa</i> 27100 Pavia, Via Capsoni n.27 Tel +39.0382.303999 Fax +39.0382.1753916 E-mail cotefa@cotefa.com	MARTELLI STUDIO DI ARCHITETTURA <i>Arch. Enrico Martelli Arch. Roberto Martelli</i> 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	MR	04/08/22	M.L.	04/08/22	M.L.	04/08/22
1	-	-	-	-	-	-	-
2	-	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-	-

ELABORATO	FASE		VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	
	DESCRIZIONE DEL DISEGNO		QUADRO CONOSCITIVO	
	SCALA	DATA	PROT.	ARCH.GEN.

A11.15

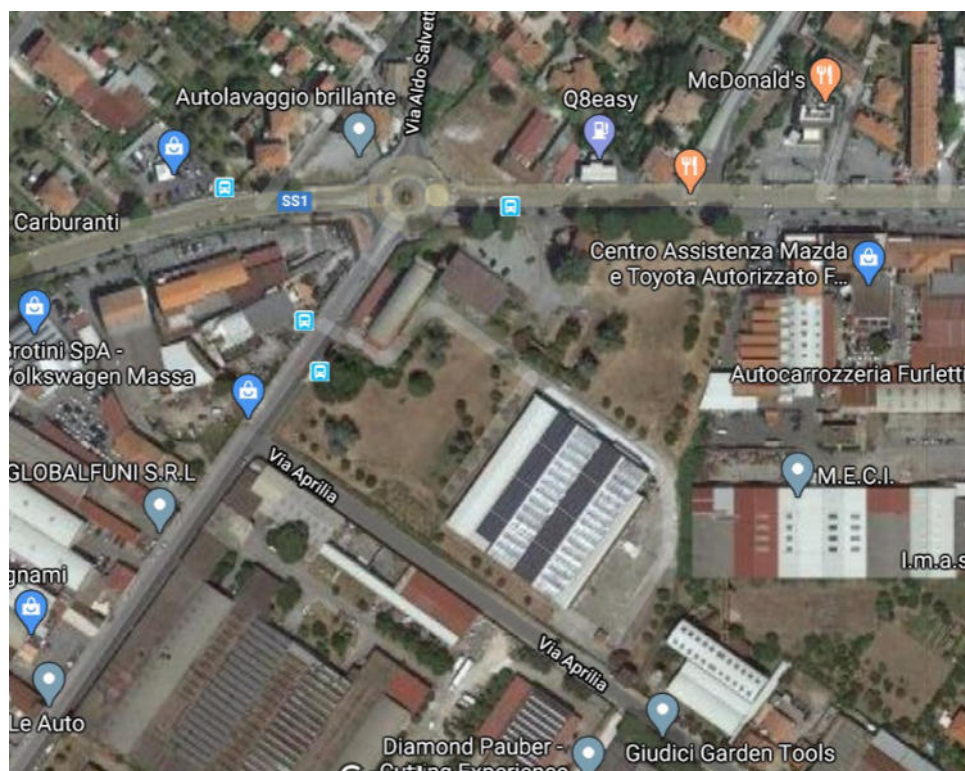
Massa Febbraio 2022

PIRANI GROUP SRL

INTERVENTO DI VARIANTE URBANISTICA PER CAMBIO DI DESTINAZIONE

Area Via Aurelia Via Oliveti Via Aprilia

QUADRO CONOSCITIVO



Febbraio 2022

Sommario

1	CARATTERISTICHE DEL SISTEMA AMBIENTALE RIFERITO AL SITO	1
1.1	L'area interessata – localizzazione	
1.2	I Vincoli	

2	LA PIANIFICAZIONE COMUNALE	
2.1	Piano strutturale Comunale	
2.2	Regolamento urbanistico Comunale	

3	Valutazione idraulica	
----------	-----------------------	--

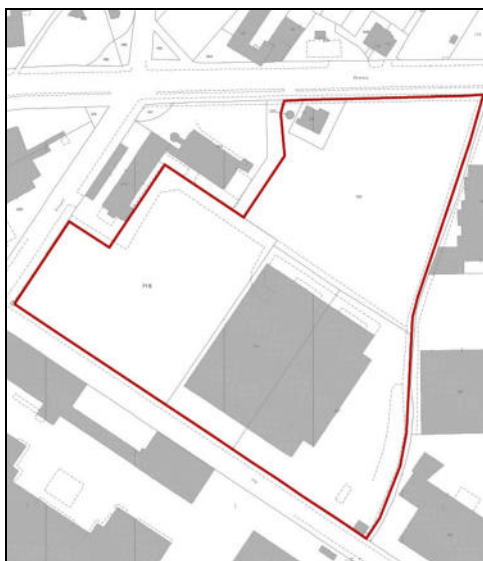
L'area interessata dall'intervento è Posta nel comune di Massa sull'asse della Via Aurelia immediatamente contigua all'accesso della città. L'area è posta in una posizione strategica circondata su tre lati da viabilità pubblica, Via Aurelia Via Olivetti Via Aprilia.

Immagine aerea dell'area di studio (in arancio)



A livello catastale l'area è definita dai Mapp. 225, Mapp. 226, Mapp. 719, Mapp. 723 sub 1 Mapp. 227 sub 2,3 del fg 77 intestati al *Gruppo Universal Bench srl*; la documentazione in analisi **viene presentata dalla Soc. Pirani group**, in virtù di procura speciale rilasciata dalle proprietà.

Estratto mappa catastale



1.2	I Vincoli
-----	-----------

L'area interessata dal PA oggetto di valutazione, in variante al RU comunale, è stata eseguita indagine circa la presenza dei vincoli esistenti

Di seguito si riporta la scheda relativa alla presenza dei vincoli

Vincolistica indagata	Risultati dell'analisi
Vincoli paesaggistici e Beni culturali	Non si rilevano interferenze
Vincoli archeologici	Non si rilevano interferenze
Aree Naturali Protette (Parchi, Riserve, etc...)	Non si rilevano interferenze
Siti appartenenti alla Rete Natura 2000 (ZSC/SIC e ZPS)	Non si rilevano interferenze
Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923)	Non si rilevano interferenze

Come è possibile evincere dalla matrice sopra esposta non si rilevano vincoli attualmente vigenti nell'area in analisi.

2	LA PIANIFICAZIONE COMUNALE
---	----------------------------

2.1	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 pubblicitario 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 pubblicitarie 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.



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'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;

– (...)”.

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.

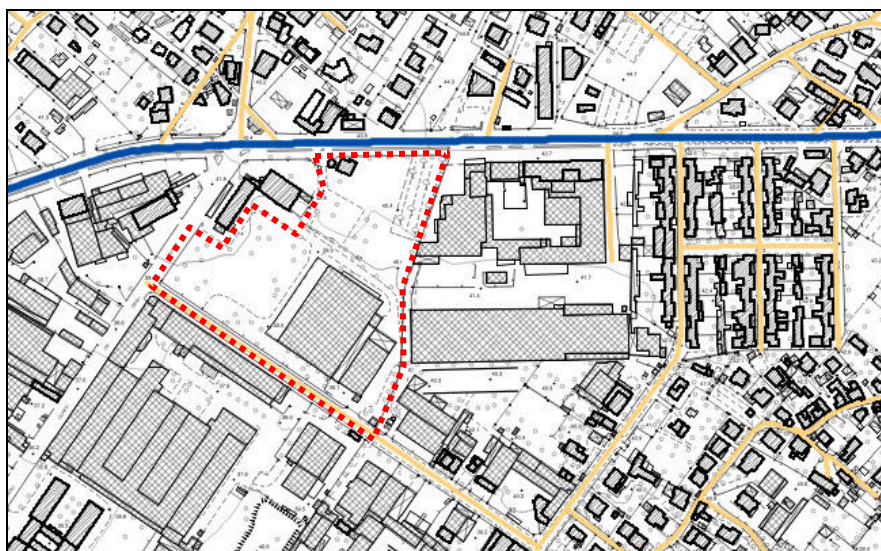
Le finalità dell'intervento in proposta risultano essere pienamente congruenti agli obiettivi stabiliti dalle Norme del PS appena esposte, prevedendo in primis un recupero di un'area oggi non più utilizzata oltre che andando a riqualificare l'area di bordo indicata prospiciente la Via Aurelia con il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

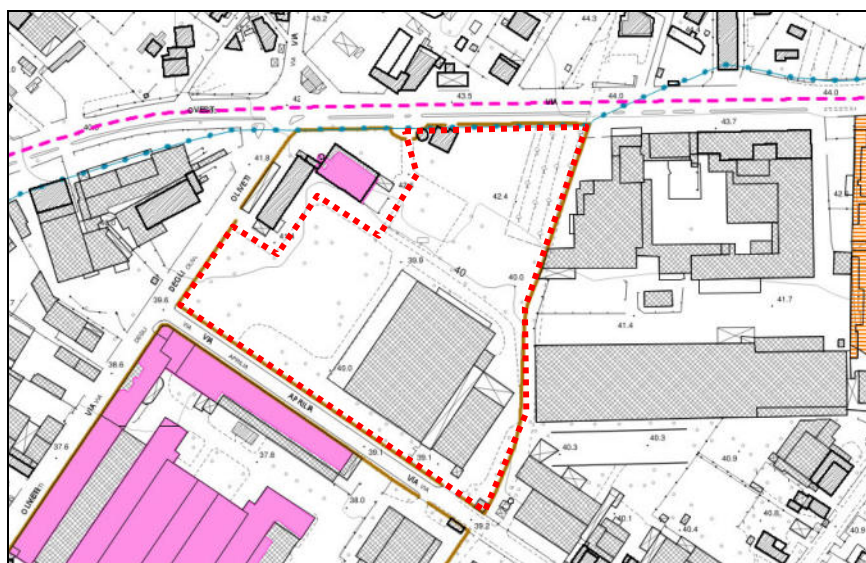
Dall'analisi della Tavola T02 *Sistema funzionale delle reti* del PS emerge come l'area in valutazione sia ottimamente servita da un sistema di viabilità principale costituito in primis dalla stessa Via Aurelia.

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.

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



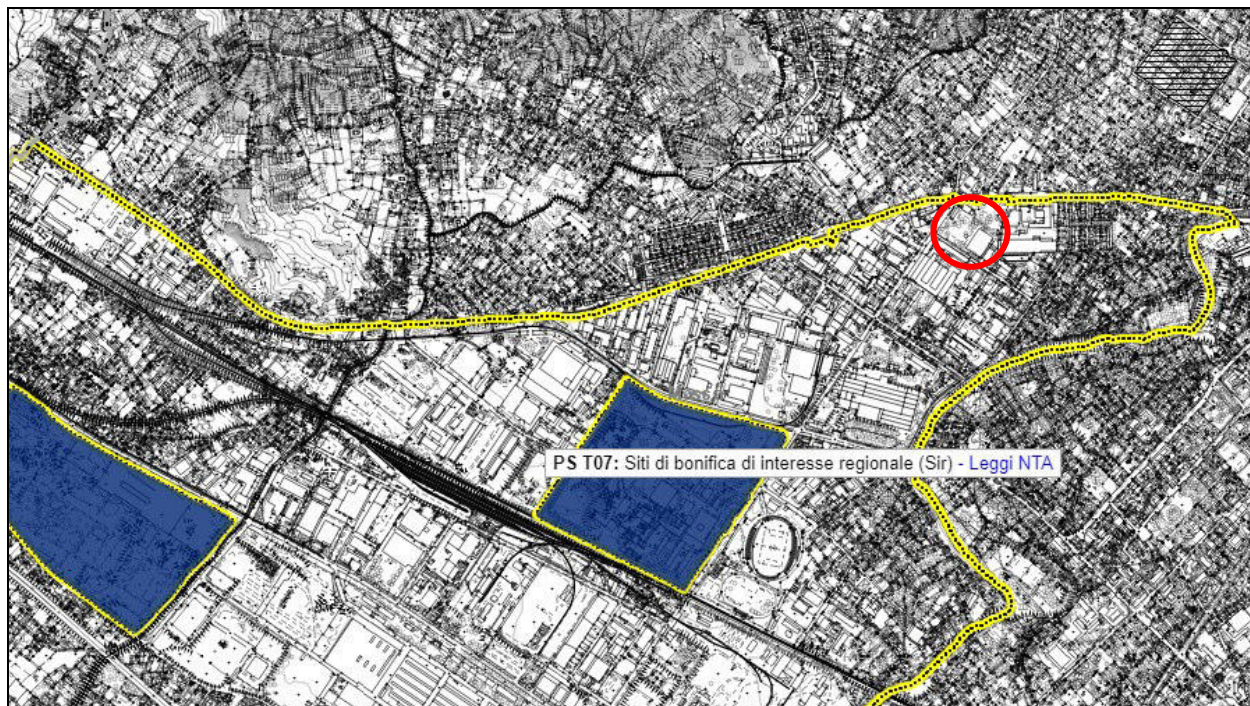
In rosa tratteggiato: Tracciati storici

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.



Per quanto riguarda il *dimensionamento del PS* questo viene attribuito ai *Sistemi, Sottosistemi ed UTOE* secondo quanto riportato nelle schede facenti parte integrante e sostanziale alle Norme della *Disciplina di Piano* (allegato A) e risulta articolato nelle seguenti funzioni:

- 1. *residenziale*, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato;
- 2. *industriale e artigianale*, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi;
- 3. *commerciale, direzionale e attività di servizio*;
- 4. *turistico-ricettiva*;
- 5. *agricola e funzioni connesse* e complementari, ivi compreso l'agriturismo.

Il quadro previsionale strategico quinquennale di cui all'Art. 136 della Disciplina di Piano attribuisce al RU corrispondente, esplicitandone le motivazioni, *una quota del dimensionamento massimo ammissibile non superiore al 40% del totale*. Gli interventi che vengono computati ai fini del dimensionamento del PS sono quelli relativi alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie che incidono sulle risorse essenziali del territorio quali le nuove edificazioni, *le ristrutturazioni urbanistiche per la parte eccedente le volumetrie esistenti*, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano un aumento del carico insediativo ed il recupero degli annessi agricoli per destinarli ad altri usi mediante interventi di ristrutturazione. Non concorrono al dimensionamento gli interventi che non incidono sulle risorse essenziali del territorio quali le ristrutturazioni edilizie, le sostituzioni edilizie ed ogni intervento posto in essere per un miglioramento igienico sanitario che non comportano un aumento del carico insediativo.

Il PS dispone che gli interventi che concorrono al dimensionamento del PS siano finalizzati al superamento delle condizioni di degrado urbanistico, edilizio socio-economico e geofisico presenti nel territorio comunale come definiti all'Art. 128. Il RU prevede che una quota non inferiore al 30% deve in ogni caso essere recuperata dal patrimonio edilizio esistente.

Di seguito si riporta il quadro progettuale riferito all'UTOE n.2 (in cui ricade l'area oggetto di valutazione) contenuto nell'Allegato A alla Disciplina di Piano.

art 4 del Regolamento DPGR n. 3/R del 9.2.2007 “Attuazione del titolo V della LR 1/2005”

Categoria di funzione	Esistente (mq)	Dimensionamento PS (mq)		
		Recupero	Nuova edificazione	Totale
<i>Residenziale</i>		0	3.950	3.950
<i>Commerciale di vicinato</i>		79	0	79
Residenziale comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato	71.857	79	3.950	4.029
Industriale e artigianale comprensiva del commercio all'ingrosso e depositi	869.370	0	715.650	715.650
Commerciale / Direzionale / Servizi	107.666	30.000	10.000	40.000
Agricola	2.270	*	*	*
	Esistente (posti letto)	Dimensionamento PS (posti letto)		
		Recupero	Nuova edificazione	Totale
<i>Strutture ricettive alberghiere</i>	6	0	0	0
<i>Strutture ricettive extra-alberghiere</i>	0	0	0	0
<i>Campeggi e villaggi turistici</i>	0	0	0	0
Turistico ricettiva	6	0	0	0

Note:

- 1) *Commerciale di vicinato: superficie non superiore a 250 metri quadrati nei comuni con popolazione residente superiore a diecimila abitanti.*
- 2) *Il PS prevede nuove grandi strutture di vendita solo in applicazione di quanto previsto all'art. 123 della disciplina di Piano*
- 3) *Il dato sull'esistente della funzione agricola è comprensivo dei fabbricati ad uso residenziale ubicati in zona agricola*
- 4) *Il RU, sulla base del monitoraggio dei flussi turistici, può prevedere il trasferimento di parte dei posti letto delle strutture alberghiere in quelle extra-alberghiere*

* Vedasi Disciplina di Piano, articolo 117, commi 4 e 5

Fonte:

http://www.comune.massa.ms.it/urbanistica/REGOLAMENTO_URBANISTICO/pianostrutturale/filetree_piano1/default.asp?mo_classic.php

2.2	Regolamento urbanistico Comunale
-----	----------------------------------

Il Comune di Massa, con deliberazione n. 142 del 30/7/2019, ha provveduto all'approvazione del proprio Regolamento Urbanistico comunale. Con il medesimo atto, è stata deliberata la ripubblicazione di alcune parti del RU interessate da rilevanti innovazioni rispetto allo strumento adottato, rappresentate negli allegati n. 1, 2 e 3 della deliberazione. Limitatamente a queste parti è stato, pertanto, riattivato il percorso partecipativo e la conseguente possibilità da parte del pubblico di presentare delle osservazioni. Lo strumento ha acquisito efficacia a partire dal 8 novembre 2019. Per le parti ripubblicate si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della LR n. 65/2014 e s.m.i.

Scopo della proposta del PA (in Variante al RU comunale per *cambio di destinazione d'uso*) è quello di proporre una *ristrutturazione urbanistica con ampliamento, cambio di destinazione e sostituzione di un'area*, con superficie totale di circa mq 24.000, in fregio alla Via Aurelia, alla via Olivetti e Via Aprilia. Si prevede una **nuova destinazione commerciale per medie strutture di vendita** con possibilità anche di alimentare. Attualmente, come mostrato anche più avanti, l'area ricade in zona con *destinazione artigianale/industriale*, e si localizza in adiacenza alla "fascia di bordo" individuata dall'attuale RU con *previsione di cambi di destinazione ad attività commerciali e servizi sia sui fabbricati esistenti ed in parte anche su aree libere*. La logica della nuova pianificazione è quella di operare attraverso un intervento di tipo puntale, con l'obiettivo strategico di porre quale completamento un'area di particolare interesse strategico in quanto posta all'ingresso della città e costituente un nodo nevralgico sull'asse viario in direzione del polo industriale/commerciale ed il mare.

Come definito in premessa il PA oggetto di valutazione risulta andare in Variante al RU vigente per **cambio di destinazione d'uso** dell'area proponendo una *ristrutturazione urbanistica con ampliamento*. Si prevede una **nuova destinazione commerciale per medie strutture di vendita** con possibilità anche di alimentare.

Di seguito si riportano alcuni stralci cartografici riferiti all'area oggetto del presente PA che, a prescindere dalla "non coerenza" con il RU proprio in ragione dell'appena evidenziata proposta di Variante, comunque consentono di meglio caratterizzare alcuni aspetti della zona di studio.

Come anticipato in sede di valutazione del PS l'area di interesse risulta attualmente ricompresa all'interno del **Consorzio ZIA**, disciplinato dalle NTA del RU all'Art. 46. Criteri generali, finalità e funzioni ammesse: "1. Il RU persegue il rafforzamento delle attività industriali in ambito ZIA, **favorendo interventi di potenziamento e recupero dell'esistente nonché l'insediamento di nuove attività**, per le funzioni indicate ai successivi commi 2 e 3, **che comportino, incremento dei livelli occupazionali, rinnovamento tecnologico, della qualità edilizia e della sostenibilità energetica ed ambientale delle strutture e degli impianti connesse all'aumento della sicurezza degli ambienti di lavoro**.

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

3. Sono inoltre ammessi:

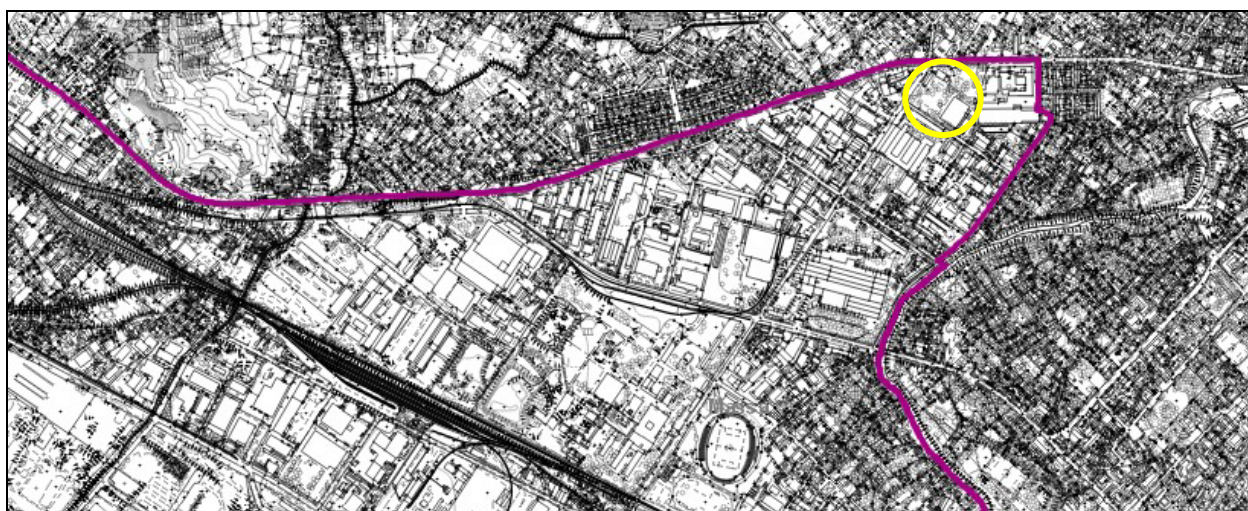
- centri per la ricerca industriale e lo sviluppo tecnologico;
- attività di demolizione, recupero di materiali, gestione dei rifiuti;
- istituti di ricerca di vario genere;
- agenzie per la promozione dell'internazionalizzazione delle imprese ed il commercio estero;
- centri congressuali.

4. Agli interventi disciplinati dal presente Capo si applicano le restrizioni imposte per:

- gli edifici di notevole o significativo valore di cui all'Art. 54 e Art. 55;
- gli edifici rurali di valore storico/testimoniale di cui all'Art. 56;
- gli edifici e le aree incluse nelle fasce di rispetto di cui agli artt. 58, 72, 127, 137;
- le aree soggette a pericolosità idraulica molto elevata (PIME) e elevata (PIE) di cui all'Art. 145 e Art. 146;
- le aree soggette a pericolosità geomorfologica molto elevata (PFME) e elevata (PFE) di cui all'Art. 148 e Art. 149;
- le aree di pertinenza fluviale di cui all'Art. 150.

5. Le costruzioni, aperte o chiuse, realizzate per proteggere e/o compartimentare impianti e macchinari, in cui non è prevista alcuna attività dei lavoratori e che quindi non hanno alcuna rilevanza dal punto di vista urbanistico, non concorrono alla quantificazione degli standard urbanistici”.

Sistema/sottosistema Consorzio ZIA (perimetrato in viola). In giallo l'area di studio



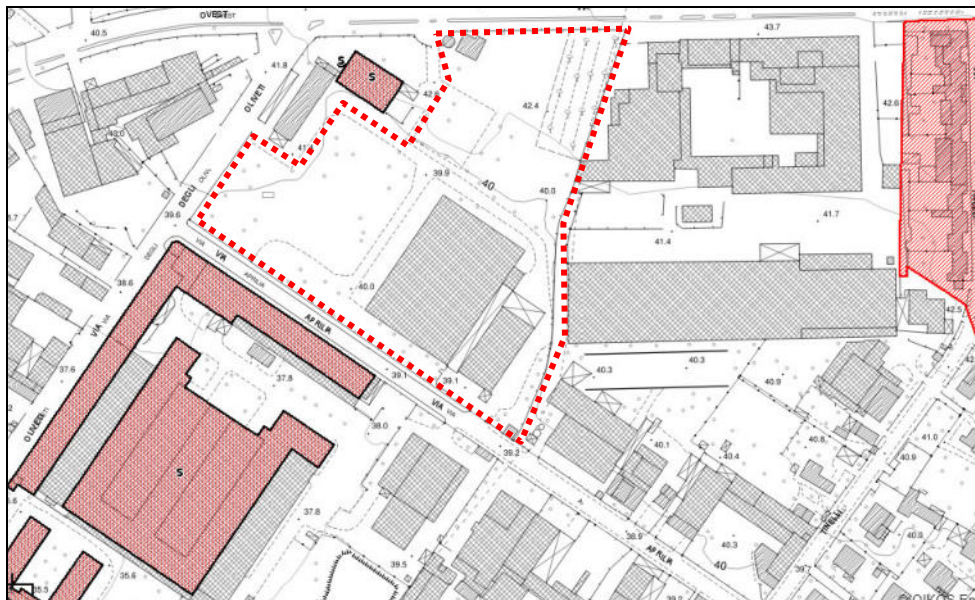
Inoltre la zona ricade attualmente **nell'Area a prevalente attività artigianale**, come di seguito mostrato.

Area a prevalente attività artigianale. In blu l'area di interesse



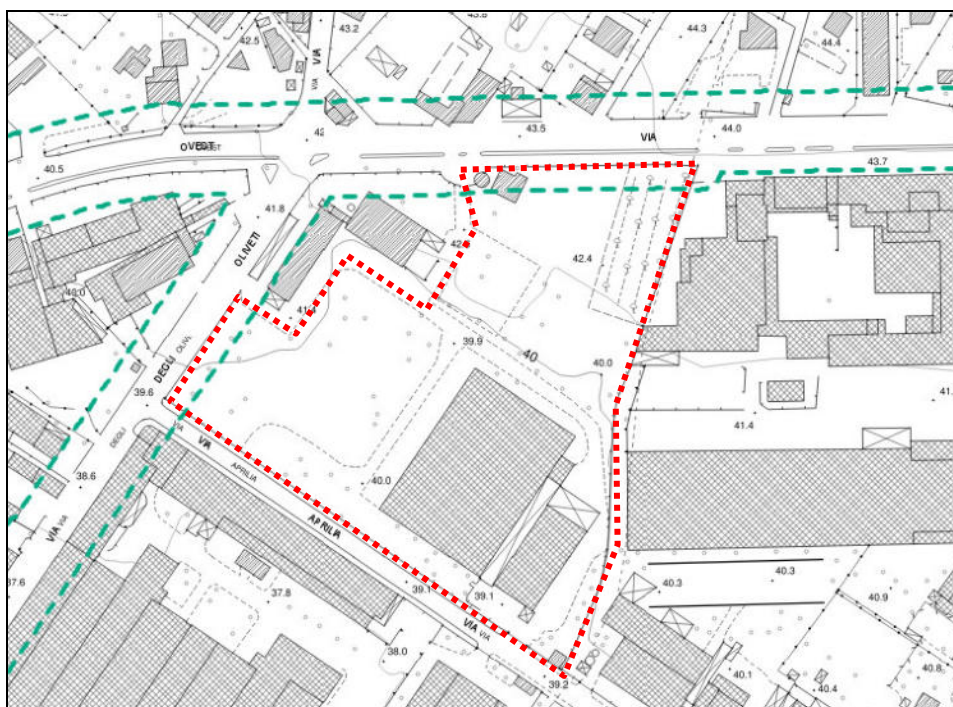
All'interno dell'area di studio **non risultano presenti edifici di valore storico**.

Edifici ed aree di valore storico: Edifici di valore. In rosso l'area di interesse



Parte dell'area di intervento risulta ricadere per porzioni molto marginali all'interno delle **"Fasce di rispetto dai viali di valore paesaggistico"**, come a seguire riportato.

QP1 – Fasce di rispetto: Rispetto viali di valore storico culturale. In rosso l'area di interesse



Nella SEZIONE II - Tutela e valorizzazione delle strade e dei viali di elevato valore storico e paesistico ambientale, all'Art. 58. *Identificazione dei beni e relative disposizioni di tutela si riporta che:*

"1. Il RU identifica i viali e le strade di valore storico e paesistico-ambientale, distinguendo le seguenti categorie:

a) strade di valore storico/culturale e testimoniale: via Dorsale, via degli Oliveti, via Aurelia.

b) viali e strade di valore paesistico/ambientale, collocati secondo la direttrice mare-monti in grado di offrire visuali aperte di valore paesistico dalla costa alle Alpi Apuane: viale Roma, viale della Repubblica (tratto da Lungomare di Levante al sottopasso Autostrada E80), via Casola, via Mattei;

c) viali e strade di valore paesistico/ambientale collocati in attraversamento di aree di pregio in fascia litoranea: via delle Pinete, lungomare di Levante, Via Donizetti, via G. Verdi, via dei Ronchi.

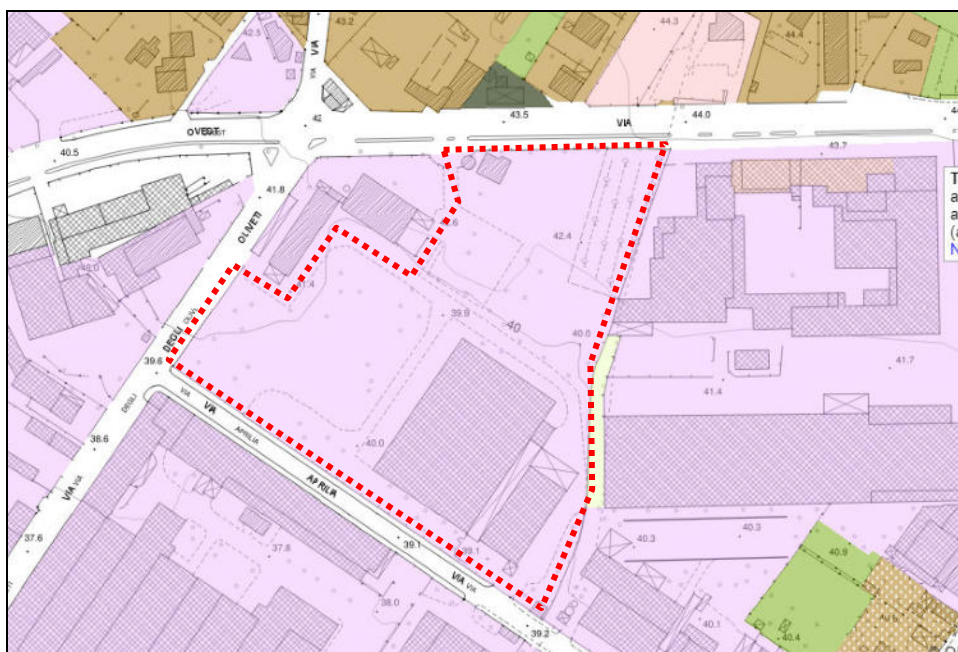
d) viali caratterizzati da un impianto di elevata qualità urbana: viale della Stazione.

2. Il RU indica nel successivo Art. 59 gli indirizzi progettuali, i limiti e i divieti per gli interventi pubblici effettuabili sul sedime e le aree di stretta pertinenza stradale **nonché per gli interventi privati nelle aree e sugli edifici inclusi nella fascia di rispetto di 10 m dal confine delle strade e dei viali in oggetto**".

L'Art. 59 citato dispone che nelle aree e sugli edifici a confine con le strade e i viali di cui all'Art. 58, com. 1, let. a), c), d), **ricadenti nella fascia di rispetto di 10 m, vigono le disposizioni dei tessuti insediativi e/o degli Ambiti di intervento entro cui tali aree ricadono**.

Per quanto riguarda i **Tessuti urbanistici**, l'area di interesse risulta segnalata con **"Edifici ed aree di carattere artigianale/produttivo"** in rosa nell'estratto cartografico di seguito riportato.

QP1 – Tessuti urbanistici. In rosso l'area di interesse



Secondo le NTA del RU si ha, al Capo 2 **"Disciplina per la gestione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente a destinazione commerciale, direzionale, per servizi privati alla persona, artigianale/industriale e turistico alberghiera"** all'Art. 38. Generalità e campo di applicazione, quanto di seguito riportato:

"1. Gli edifici e le aree oggetto della disciplina di cui al presente Capo II, sono quelli esistenti individuati dal RU, interamente o prevalentemente destinati ad uso commerciale, direzionale e di servizio, industriale/artigianale o turistico/ricettivo, identificati con apposito colore sulle tavole di progetto del RU:

– con le restrizioni imposte per:

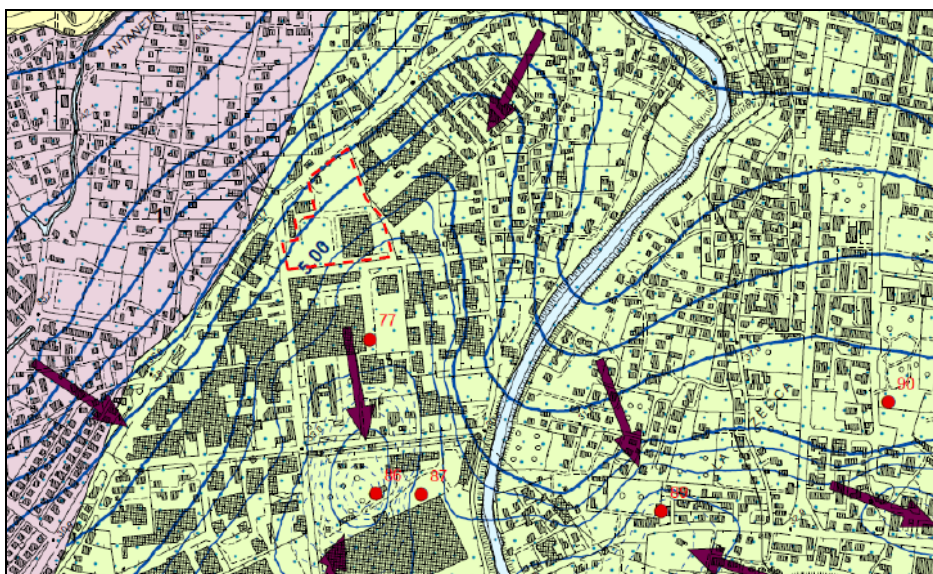
- edifici e aree di valore storico/culturale identificati sulle tavole del RU come edifici di notevole o significativo valore per i quali vigono le norme di cui all'Art. 54 e all'Art. 55;
- gli edifici e le aree incluse nelle fasce di rispetto di cui agli artt. 58, 72, 127, 137;
- edifici ricadenti in aree a pericolosità idraulica molto elevata (PIME) e elevata (PIE) di cui all'Art. 145 e Art. 146;
- gli edifici collocati in aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (PFME) e elevata (PFE) di cui all'Art. 148 e Art. 149;

- *gli edifici collocati nelle aree di pertinenza fluviale di cui all'Art. 150.*
- ***con l'eccezione degli edifici e aree presenti nell'UTOE 2, consorzio ZIA, per i quali vigono le norme di cui al Capo III del presente Titolo, escluse le grandi strutture di vendita disciplinate dall'Art. 39, com. 2. (...)***.

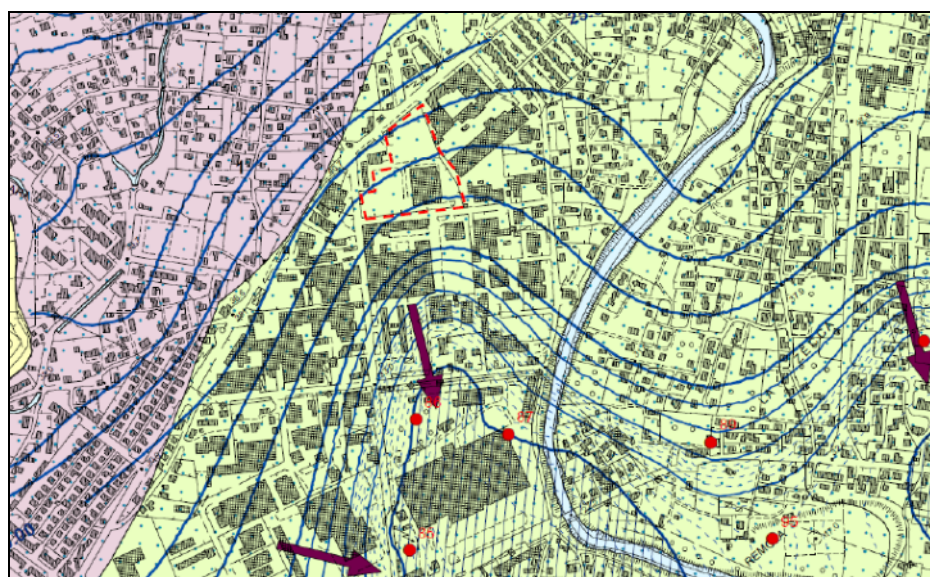
Dall'analisi della *Relazione di fattibilità* allegata al Piano in analisi e contestuale Variante urbanistica, emergono una serie di informazioni volte al fine di caratterizzare l'area per la tematica qui indagata; di seguito se ne riporta una sintesi, rimandando chiaramente alla consultazione della Relazione citata per maggiori dettagli.

Le attività di sfruttamento della falda risultano evidenziate nelle tavole delle isopieze del PS dove, soprattutto durante il periodo di minimo livello piezometrico si possono osservare aree in cui l'interferenza dei pozzi ha depresso la superficie, effetto che, durante il periodo di aprile, viene ridotto al minimo grazie alla ricarica. Di conseguenza la **profondità della falda è posta a circa 25 m nel periodo di ricarica (Marzo-Aprile) mentre a circa 30-35 m nel periodo estivo.**

Estratto della carta idrogeologica – isofreatiche primaverili



Estratto della carta idrogeologica – isofreatiche estive



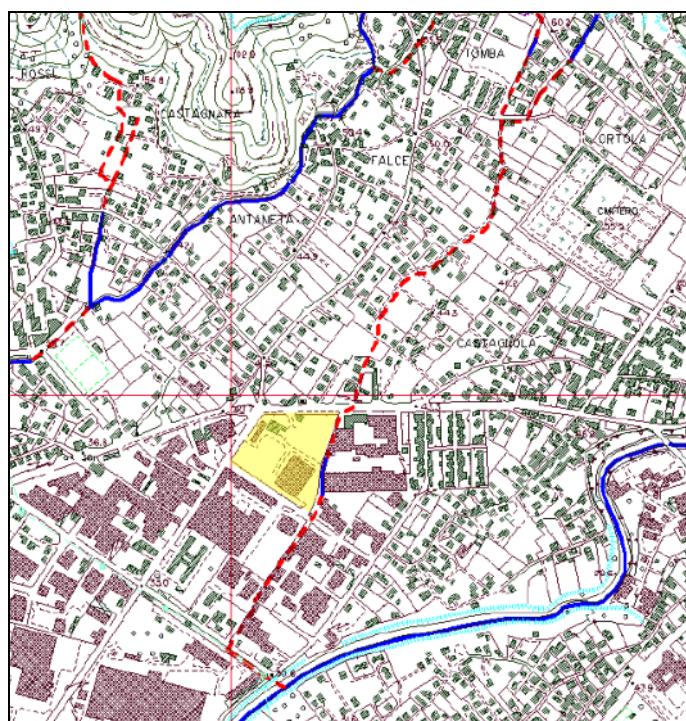
Grado di permeabilità	Depositi quaternari
alta	5
medio-alta	4
media	3
medio-bassa	2
da bassa a molto bassa	1

Nello stralcio della *Carta Idrogeologica e delle aree con problematiche idrogeologiche*, in relazione al tipo litologico affiorante nella zona in esame e in funzione delle sue caratteristiche idrogeologiche, è stata individuata la classe di permeabilità di appartenenza, ovvero **Permeabilità primaria media (P3)**.

Con riferimento alla protezione della falda nei depositi ghiaiosi la buona permeabilità favorisce una rapida infiltrazione delle acque dalla superficie; si deve però ricordare come i livelli di ghiaia cementata (conglomerato) e la profondità del livello freatico dal piano campagna (circa 25-30m), costituiscono un ostacolo alla percolazione di eventuali agenti inquinanti. Alla luce di tali considerazioni dalla carta delle aree con problematiche idrogeologiche del PS si osserva che si un **Grado di protezione della falda** definito come **M: Aree con grado di protezione della falda medio**.

L'idrologia superficiale in questa parte di pianura è regolata dal *Fiume Frigido* e dagli affluenti del *Canale Ricortola* e dalla *Fossa Grande*; la *Fossa Grande*, affluente destro del *Fiume Frigido*, delimita l'area di indagine sul lato Est del comparto per cui rappresenta l'asta idrica principale relativa allo studio. Il corso d'acqua, nel tratto che costeggia l'area in esame, risulta in parte tombato con due tubature in cls del diametro di 1 m e in parte a cielo aperto con un'ampia sezione, successivamente a valle diviene nuovamente tombato con sezione mediamente 1.2x1.0 m.

Stralcio del reticolo idrico



Inoltre, lungo le strade che delimitano l'area in particolare Via Aprilia e Via Olivetti è presente il reticolo fognario acque bianche, non risulta invece lungo il tratto della Statale Aurelia in fregio alla proprietà.

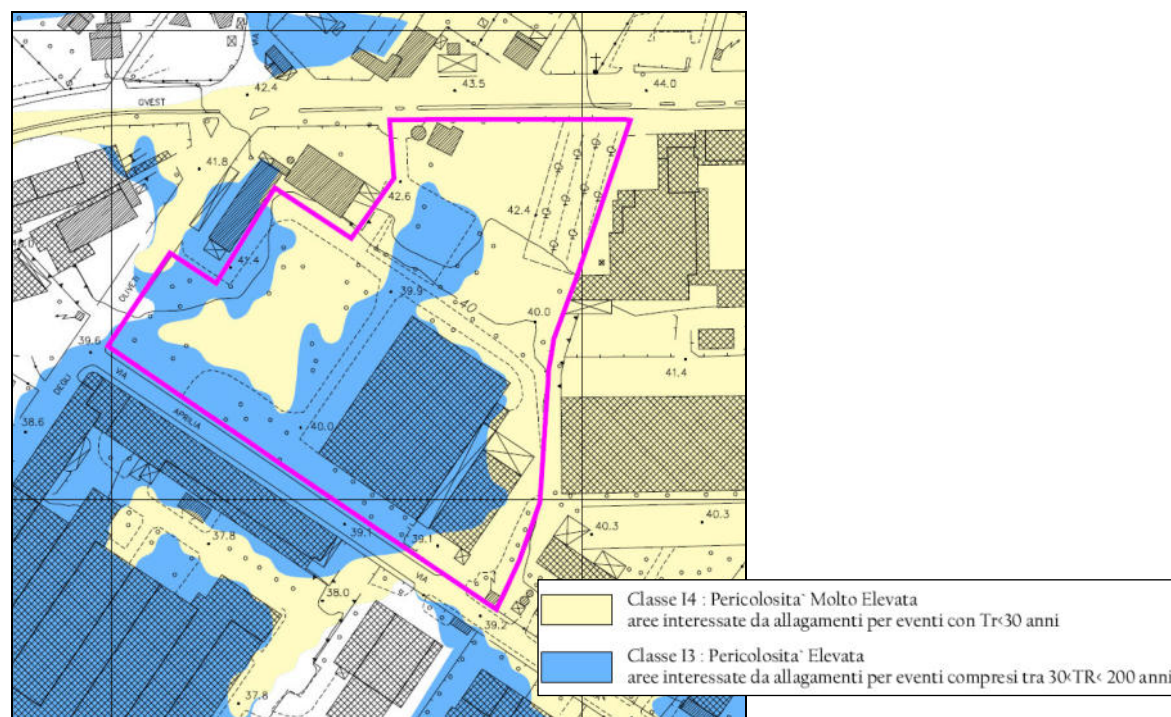
Dal punto di vista della **Pericolosità idraulica** l'area oggetto di studio rientra nelle **aree a Pericolosità I4 (molto elevata) e I3 (elevata)** della DPGR 53/R corrispondenti alle aree di *Pericolosità Idraulica Molto Elevata (PIME)* e *Pericolosità Idraulica Elevata (PIE)* dell'Autorità di Bacino Toscana Nord.

La DPGR 53/R definisce la Pericolosità idraulica molto elevata (I.4) come: "Aree interessate da allagamenti per eventi con $Tr \leq 30$ anni. Fuori dalle UTOE potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità molto elevata le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrano contestualmente le seguenti condizioni:

a) vi sono notizie storiche di inondazioni;

b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda”.

Pericolosità idraulica (ai sensi del 53R) da PS. In rosso l'area di studio



Attualmente, con la vigenza della Direttiva Alluvioni risulta *decaduta la terminologia di Pericolosità idraulica elevata e molto elevata* e sostituita con **Aree soggette ad Alluvioni Frequenti P3 e Poco Frequenti P2**, corrispondente rispettivamente ad **eventi con tempi di ritorno non inferiori ai 30 anni (ex PIME - I4) e non inferiori ai 200 anni (ex PIE - I3)**.

Le pericolosità, come sottolineato all'interno della *Relazione di fattibilità* allegata alla proposta di PA e Variante in valutazione, derivano dal Torrente Cocombola e dalla Fossa Grande; il primo comporta il completo allagamento che definisce l'area in P2 e P3, mentre il secondo comporta una minore pericolosità principalmente per alluvioni poco frequenti. Gli interventi fatti sul Torrente Cocombola, già collaudati e con omologazione idraulica, sono oggetto di revisione delle carte del PS, così come i nuovi studi redatti sulla Fossa Grande, per cui alla luce delle nuove carte l'area sarà oggetto di nuova perimetrazione. Per quanto riguarda le disposizioni ad oggi previste dalla LR 41/2018 e s.m.i., recentemente recepita dal RU comunale, l'intervento dovrà ottemperare all'Art.12 della Legge citata, inerente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in aree a pericolosità da alluvione P3 e P2. Nello specifico:

Com. 2: **“Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici, anche attraverso demolizioni con parziale o totale ricostruzione, è realizzata almeno una delle opere di cui all'art. 8, com. 1, lett. a), b) o c). Il presente comma trova applicazione anche nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale ad un intervento sul patrimonio edilizio esistente oppure nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale all'ampliamento e all'adeguamento di opere pubbliche”.**

Com. 3: ***“Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sono comunque ammessi gli incrementi volumetrici che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque, non sottraggono volume di laminazione e non aggravano le condizioni di rischio in altre aree.***

La magnitudo idraulica rappresenta la combinazione del battente e della velocità della corrente in una determinata area, associata allo scenario relativo alle alluvioni poco frequenti: “magnitudo idraulica moderata”: valori di battente inferiore o uguale a 0,5 m e velocità inferiore o uguale a 1 m per secondo (m/s). Nei casi in cui la velocità non sia determinata, battente uguale o inferiore a 0,3 m; “magnitudo idraulica severa”: valori di battente inferiore o uguale a 0,5 m e velocità superiore a 1 metro per secondo (m/s) oppure battente superiore a 0,5 m e inferiore o uguale a 1 m e velocità inferiore o uguale a 1 m per secondo (m/s). Nei casi in cui la velocità non sia determinata, battente superiore a 0,3 m e inferiore o uguale a 0,5 m; “magnitudo idraulica molto severa”: battente superiore a 0,5 m e inferiore o uguale a 1 m e velocità superiore a 1 m per secondo (m/s) oppure battente superiore a 1 m. Nei casi in cui la velocità non sia determinata battente superiore a 0,5 m”.

Nello specifico caso l'area oggetto di intervento avendo un battente mediamente inferiore a 0,1 m rientra nella ***magnitudo idraulica moderata***. Per quanto riguarda l'Art 8 com. 1 let. a, b, c, rappresentano le opere finalizzate al raggiungimento di un rischio medio, rischio per il quale sono possibili danni minori all'edificio (DL 29/09/1998), *nello specifico dell'intervento si osserva la let. c) ovvero opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree.*

Arch. Roberto Martelli

Cotefa

