



## COMUNE DI MASSA

### ATTO DI GIUNTA del 09-10-2025 n. 347

<b>OGGETTO:</b>	PIANO ATTUATIVO CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA RELATIVA ALL'AMBITO FDB.2.07
-----------------	---

L' anno **duemilaventicinque** il mese di **Ottobre** il giorno **nove**, alle ore **16:10** previ regolari inviti, nella solita sala delle adunanze, si e' riunita la Giunta con l' intervento dei Signori:

	Presente	Assente
PERSIANI FRANCESCO	X	
CELLA ANDREA	X	
ACERBO ROBERTO	X	
BASTERI MATTEO	X	
BERTONERI MONICA	X	
FERRARI MAURA	X	
GARAU GIORGIA		X
MANGIARACINA FRANCESCO	X	
MERCANTI MARCO		X
ROSSETTI ALICE	X	

PRESENTI	N. 8
ASSENTI	N. 2

Presiede il SINDACO, PERSIANI FRANCESCO  
Partecipa il SEGRETARIO GENERALE, MEO ANDREA.

## LA GIUNTA COMUNALE

### Premesso che:

- 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;
- con deliberazione della Giunta comunale n. 87 del 8/3/2024 si è dato avvio all'aggiornamento del PS e che con deliberazione della Giunta comunale n. 298 del 1/8/2024 si è dato avvio al procedimento di formazione del nuovo piano operativo (PO);

**Vista** la richiesta del 4.11.2024, prott. n. 85403, con la quale la proprietà chiede all'Amministrazione comunale di attivare il procedimento di formazione di una variante semplificata al RU con contestuale piano attuativo (d'ora in poi chiamata *Variante*), finalizzata al completamento e ampliamento del fabbricato, con riqualificazione delle aree esterne per l'insediamento di una Media Struttura di Vendita (alimentare/non-alimentare) e un Esercizio di Vicinato. Con un intervento perequativo che include la realizzazione di una nuova rotatoria sull'asse viario della Aurelia;

**Rilevato che** l'intervento proposto interessa un'area definita dal RU come "*fascia di bordo, via Aurelia Ovest/via Vecchia Candia*", normata dalla scheda FDB.2.07 e che in questo ambito, le opere di interesse pubblico previste riguardano la realizzazione di viabilità e percorsi ciclopedonali per un totale di 2583 mq, comprendenti in dettaglio:

- la rotatoria all'intersezione tra via Aurelia Ovest e via Vecchia Candia, la rotatoria all'intersezione tra via Aurelia Ovest, via Vecchia Candia e via Acquale;
- la realizzazione del marciapiede su via Aurelia Ovest lato monti;

**Riscontrato** che l'intervento riguarda una struttura esistente non ultimata, distribuita su un unico livello che ad oggi genera degrado principalmente dovuto all'inutilizzo e all'incuria;

**Ravvisato** che le specifiche dimensionali relative alle due intersezioni a rotatoria previste nella Scheda Norma risultano, nel caso in esame, inappropriate per l'attuazione;

### Nello specifico:

- la rotatoria lato Carrara presenta dimensioni geometriche insufficienti a garantire la corretta funzionalità e la sicurezza della circolazione;
- l'altra rotatoria è giudicata non necessaria in relazione al flusso veicolare e alla gerarchia della rete stradale;

**Pertanto**, al fine di ottimizzare la fluidità del traffico e migliorare l'efficienza della viabilità locale, si propone la riformulazione progettuale che prevede l'istituzione di un'unica intersezione a rotatoria da localizzarsi in corrispondenza dell'intersezione tra via Aurelia Ovest e via Vecchia Candia;

**Ritenuto** necessario superare le attuali disposizioni urbanistiche relative all'area di intervento, si è considerato di attivare il procedimento di formazione di una variante semplificata al RU con lo scopo di rideterminare le opere pubbliche da realizzare, attribuendo all'intervento la specifica realizzazione di un'unica rotatoria e ridefinire di conseguenza la consistenza della superficie territoriale e fondiaria;

**Ravvisato** che la vigente Scheda Norma FDB.2.07 non subirà modifiche sostanziali, in termini di

dimensionamenti, di destinazione d'uso e di parametri urbanistici, rispetto a quanto già previsto e valutato in fase di redazione del RU, tranne che per gli aspetti di viabilità;

**Ritenuto** che l'intervento mira a favorire il recupero e la riqualificazione funzionale dell'immobile, garantendo la compatibilità con l'offerta commerciale prevista dalla scheda norma e che la *Variante*, non modifica significativamente i contenuti della stessa, apportando i seguenti benefici:

- risolve la situazione di degrado causata dall'edificio non completato;
- crea nuove opportunità occupazionali;
- miglioramento del contesto urbano e della viabilità;

**Vista** la deliberazione della Giunta comunale n. 18 del 24/1/2024 "*Indirizzi per il Servizio Pianificazione del territorio in merito all'istruttoria delle istanze private di variante al regolamento urbanistico, aggiornamento*" che stabilisce, appunto, i criteri che le stesse devono rispettare affinché possa essere attivata la procedura di formazione dell'atto;

**Richiamati** i criteri di cui sopra, di seguito integralmente riportati:

- le aree interessate devono essere rivolte al recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso la sua rifunzionalizzazione e/o riconversione verso usi più consoni al contesto insediativo e alle esigenze socio-economiche del territorio;
- prevedere la realizzazione di opere pubbliche o di interventi di utilità generale o di interesse generale e diffuso attraverso una valida e sostenibile proposta perequativa;
- contribuire al rilancio delle attività economiche del territorio ed alla creazione di posti di lavoro, in questo saranno prese in considerazione anche le riconversioni di attività produttive, artigianali, manifatturiere, ecc, verso nuove funzioni di servizio e di supporto al tessuto produttivo;

**Verificato** che la proposta in questione possiede i requisiti richiesti, in quanto riguarda un'area in condizione di evidente degrado, con l'obiettivo di una sua riqualificazione con connotati di interesse pubblico;

**Rilevato** che il completamento dell'edificio esistente sarà perseguito attraverso uno specifico ambito d'intervento denominato FDB.2.07, con relativa scheda normativa, con attuazione mediante un piano attuativo, comprendente l'ultimazione di un edificio esistente;

**Dato atto** che la *Variante* prevede l'assolvimento, in applicazione dei principi perequativi del PS e del RU, della realizzazione di percorsi pedonali e di una rotatoria conforme alla normativa vigente;

**Verificato** che la *Variante* in questione rientra tra quelle semplificate di cui all'art. 30 della LR n. 65/2014 e che per la sua formazione si seguono le disposizioni di cui all'art. 32 della medesima legge regionale;

**Ricordato** che in base all'art. 107, comma 3, della LR n. 65/20, la *Variante* al RU può essere adottata contestualmente al piano attuativo;

**Ritenuto opportuno** attivare il procedimento di formazione della "*Variante semplificata con contestuale piano attuativo relativa alla Fascia di Bordo 2.07*", ai sensi degli artt. 30, 32, 107 e 119

della LR n. 65/2014;

**Ritenuto, altresì,** necessario procedere all'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi dell'art. 22 della LR n. 10/2010, per cui alla presente deliberazione è allegato, quale parte integrante, il *documento preliminare* che illustra il piano, definisce gli obiettivi da perseguire e contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente;

**Preso atto** che la variante si compone dei seguenti elaborati:

Quadro conoscitivo variante

- 1) QC\_V1\_Inquadramento\_urbanistico;
- 2) QC\_V2\_Scheda\_norma\_FDB207\_Attuale;

Quadro progettuale variante

- 3) QP\_V1\_Relazione\_urbanistica;
- 4) QP\_V2\_Planimetria\_comparativa\_progetto;
- 5) QP\_V3\_Scheda\_norma\_FDB207\_Variante;

Quadro conoscitivo piano attuativo

- 6) QC\_PA1\_Inquadramento\_urbanistico;
- 7) QC\_PA2\_Stato\_Attuale\_Planimetria\_di\_rilievo;
- 8) QC\_PA3\_Stato\_Attuale\_Pianta\_piano\_terra;
- 9) QC\_PA4\_Stato\_Attuale\_Sezioni\_ambientali;
- 10) QC\_PA5\_Stato\_Attuale\_Prospetti;

Quadro progettuale piano attuativo

- 11) QP\_PA1\_Stato\_di\_Progetto\_Planimetria;
- 12) QP\_PA2\_Stato\_di\_Progetto\_Verifiche;
- 13) QP\_PA3\_Stato\_di\_Progetto\_Catastale\_con\_sovrapposti;
- 14) QP\_PA4\_Stato\_di\_Progetto\_Opere\_pubbliche;
- 15) QP\_PA5\_Stato\_di\_Progetto\_Pianta\_piano\_terra;
- 16) QP\_PA6\_Stato\_di\_Progetto\_Senzioni\_ambientali;
- 17) QP\_PA7\_Stato\_di\_Progetto\_Prospetti;
- 18) QP\_PA8\_Stato\_Sovrapposto\_Pianta\_piano\_terra;
- 19) QP\_PA9\_Stato\_Sovrapposto\_Sezioni\_ambientali;
- 20) QP\_PA10\_STATO\_Sovrapposto\_Prospetti;
- 21) QP\_PA11\_Schema\_Fognature;
- 22) QP\_PA12\_Schema\_Impianto\_Enel;
- 23) QP\_PA13\_Schema\_Telecom;
- 24) QP\_PA14\_Ex\_Canale\_Irriguo;
- 25) QP\_PA15\_Relazione\_urbanistica;
- 26) QP\_PA16\_Relazione\_illustrativa;
- 27) Allegato\_C\_Documento\_Preliminare;

- 28) QP\_PA17\_NTA;
- 29) Bozza\_di\_convenzione;

**Dato atto** che sulla presente proposta non necessita acquisire il parere di regolarità contabile non rivestendo la stessa alcun aspetto che direttamente o indirettamente presenti profili finanziari economici o contabili;

**Visto** il parere di regolarità tecnica rilasciato dal dirigente del Settore Lavori pubblici, Assetto del territorio e Protezione civile, ai sensi del D.Lgs. 267/2000;

**Vista** la Legge n. 1150/1942 “Legge urbanistica” e successive modificazioni ed integrazioni;

**Vista** la LR n. 65/2014 “Norme per il governo del territorio”;

**Vista** la LR n. 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza";

A voti unanimi, palesemente espressi :

### **DELIBERA**

1. di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di dare mandato agli uffici di attivare la procedura di verifica di assoggettabilità al procedimento di VAS, ai sensi dell'art. 22 della LR n. 10/2010, per il "*Piano attuativo con contestuale Variante semplificata relativa all'ambito FDB.2.07*";
3. di indicare quali obiettivi da perseguire quelli espressamente indicati negli elaborati sotto elencati, allegati alla presente deliberazione quali parti integranti, che contengono anche gli elementi necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente:

#### Quadro conoscitivo variante

- 1) QC\_V1\_Inquadramento\_urbanistico;
- 2) QC\_V2\_Scheda\_norma\_FDB207\_Attuale;

#### Quadro progettuale variante

- 3) QP\_V1\_Relazione\_urbanistica;
- 4) QP\_V2\_Planimetria\_comparativa\_progetto;
- 5) QP\_V3\_Scheda\_norma\_FDB207\_Variante;

#### Quadro conoscitivo piano attuativo

- 6) QC\_PA1\_Inquadramento\_urbanistico;
- 7) QC\_PA2\_Stato\_Attuale\_Planimetria\_di\_rilievo;
- 8) QC\_PA3\_Stato\_Attuale\_Pianta\_piano\_terra;
- 9) QC\_PA4\_Stato\_Attuale\_Sezioni\_ambientali;
- 10) QC\_PA5\_Stato\_Attuale\_Prospetti;

Quadro progettuale piano attuativo

- 11) QP\_PA1\_Stato\_di\_Progetto\_Planimetria;
- 12) QP\_PA2\_Stato\_di\_Progetto\_Verifiche;
- 13) QP\_PA3\_Stato\_di\_Progetto\_Catastale\_con\_sovrapposti;
- 14) QP\_PA4\_Stato\_di\_Progetto\_Opere\_publiche;
- 15) QP\_PA5\_Stato\_di\_Progetto\_Pianta\_piano\_terra;
- 16) QP\_PA6\_Stato\_di\_Progetto\_Senzioni\_ambientali;
- 17) QP\_PA7\_Stato\_di\_Progetto\_Prospetti;
- 18) QP\_PA8\_Stato\_Sovrapposto\_Pianta\_piano\_terra;
- 19) QP\_PA9\_Stato\_Sovrapposto\_Sezioni\_ambientali;
- 20) QP\_PA10\_STATO\_Sovrapposto\_Prospetti;
- 21) QP\_PA11\_Schema\_Fognature;
- 22) QP\_PA12\_Schema\_Impianto\_Enel;
- 23) QP\_PA13\_Schema\_Telecom;
- 24) QP\_PA14\_Ex\_Canale\_Irriguo;
- 25) QP\_PA15\_Relazione\_urbanistica;
- 26) QP\_PA16\_Relazione\_illustrativa;
- 27) Allegato\_C\_Documento\_Preliminare;
- 28) QP\_PA17\_NTA;
- 29) Bozza\_di\_convenzione;

4. di trasmettere il presente atto alla struttura comunale competente per la VAS ai fini dell'espletamento degli adempimenti di cui all'art. 22 della LR n. 10/2010.

Con separata e unanime votazione

**DELIBERA altresì**

di dichiarare il presente atto deliberativo immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, al fine di dare quanto prima attuazione alle nuove disposizioni in materia di pianificazione del territorio".

Letto, approvato e sottoscritto

**IL SINDACO**  
PERSIANI FRANCESCO

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
MEO ANDREA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del DLgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Massa ai sensi dell'art. 3-bis del CAD





# COMUNE DI MASSA

PROPOSTA DI GIUNTA n. 422 del 07-10-2025

**OGGETTO: PIANO ATTUATIVO CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA  
RELATIVA ALL'AMBITO FDB.2.07**

**SETTORE: LLPP-TERRITORIO-PROTCIV0223**

## **PARERE DI REGOLARITA TECNICA**

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 49 e 147-bis del D.Lgvo 267/2000, si esprime parere  
**Favorevole** in data 07-10-2025

Si attesta l'assenza di situazioni, anche potenziali, di conflitto di interesse in capo ai soggetti di cui all'art. 6 bis della L. n. 241/1990 come introdotto dall'art. 1, comma 41, della L. 6 novembre 2012 n. 190

Massa, 07-10-2025

IL DIRIGENTE  
**BONI FABRIZIO**

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del DLgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente documento conservato in originale nella banca dati del Comune di Massa ai sensi dell'art. 3-bis del CAD



# COMUNE DI MASSA

## CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

**ATTO DI GIUNTA n 347 del 09-10-2025**

<b>OGGETTO :</b>	<b>PIANO ATTUATIVO CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA RELATIVA ALL'AMBITO FDB.2.07</b>
------------------	---

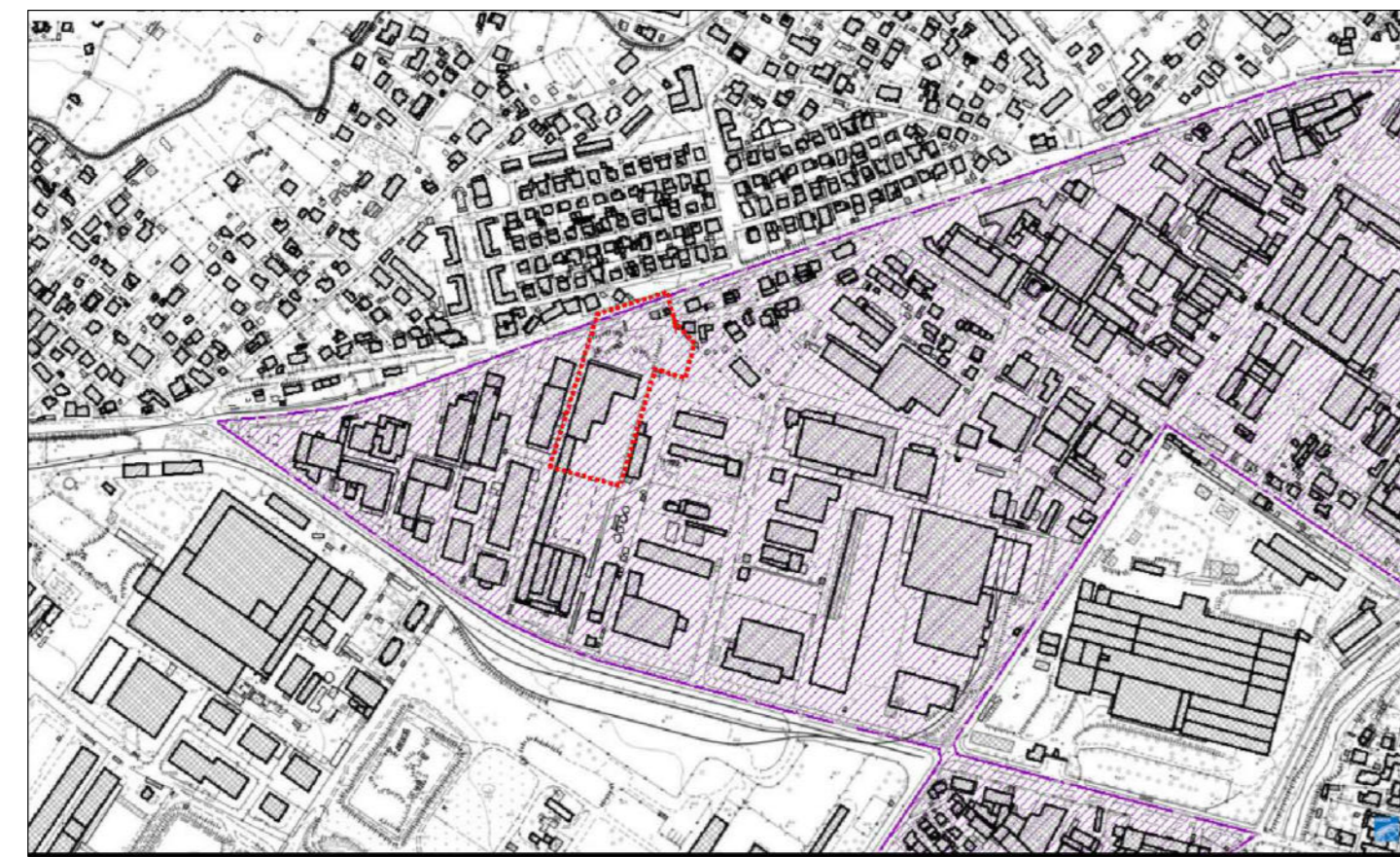
Atto pubblicato all Albo on line del Comune di Massa il giorno **17-10-2025** e consultabile sul Sito Ufficiale dell Ente dal **17-10-2025** per giorni quindici consecutivi sino al **31-10-2025**.

Massa, l 17-10-2025

Il Messo BELLANO MICHELA



**RU - Fasce di rispetto: Rispetto viali di valore storico culturale**  
(In rosso area in oggetto)



**RU - Area a prevalente attività artigianale**  
(In rosso area in oggetto)

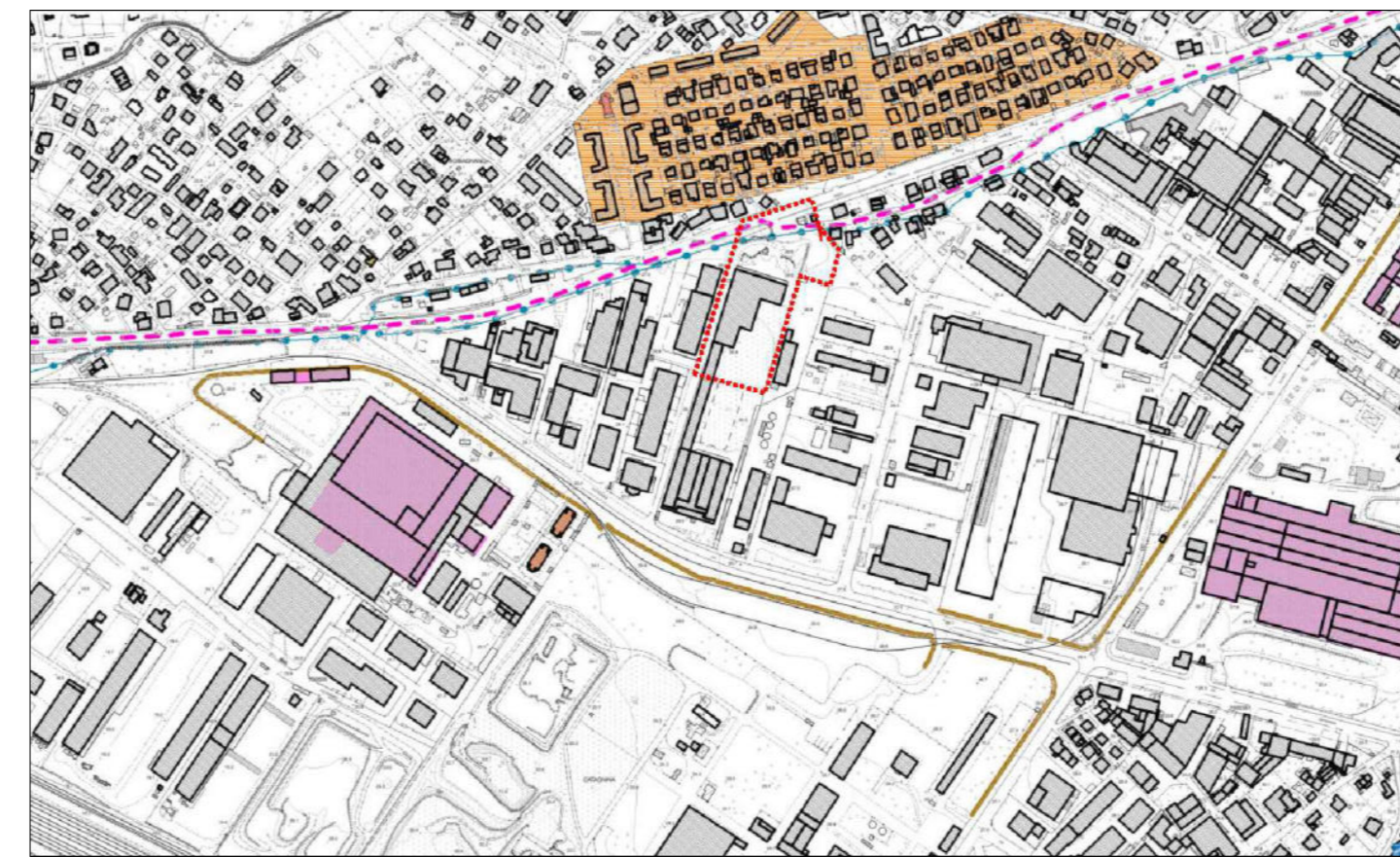
**B. QUADRO PROGETTUALE**  
B1. DIMENSIONAMENTO ARTICOLATO PER FUNZIONI  
art 4 del Regolamento DPGR n. 3/R del 9.2.2007 "Attuazione del titolo V della LR 1/2005"

*Nota: nel totale della previsione del PS, per ogni funzione, la quota attribuita al recupero del patrimonio edilizio esistente è da intendersi come valore minimo ammissibile, mentre quello riferito alla nuova edificazione è da intendersi come valore massimo ammissibile.*

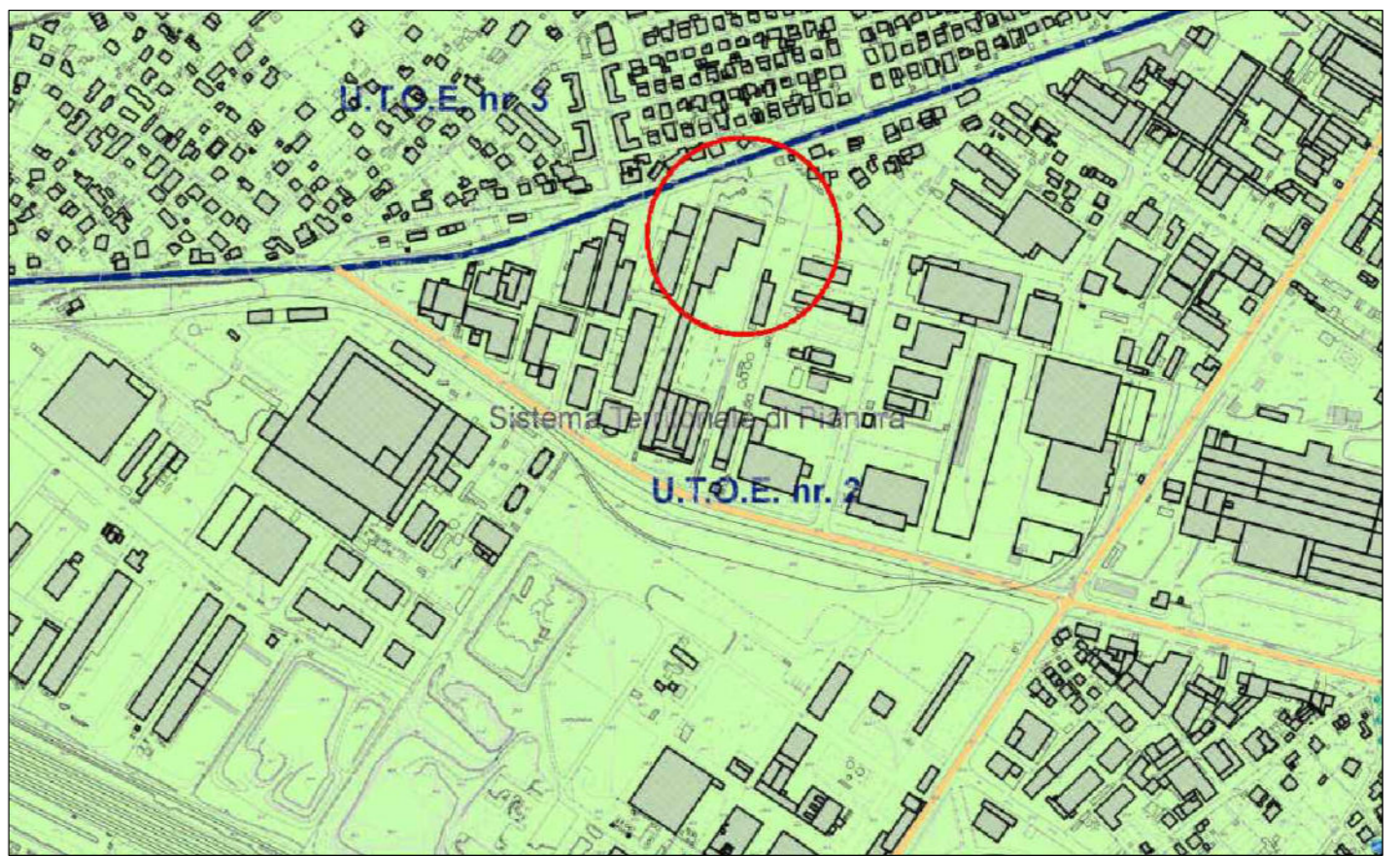
Categoria di funzione	Esistente (mq)	Dimensionamento PS (mq)		Totale
		Recupero	Nuova edificazione	
Residenziale	0	0	3.950	3.950
Commerciale di vicinato	79	79	3.950	4.029
Residenziale comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato	71.857	79	3.950	4.029
Industriale e artigianale comprensiva del commercio 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	
Strutture ricettive alberghiere	0	0	0	0
Strutture ricettive extra-alberghiere	0	0	0	0
Campeggi e villaggi turistici	0	0	0	0
Turistico ricettiva	0	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 RI, 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

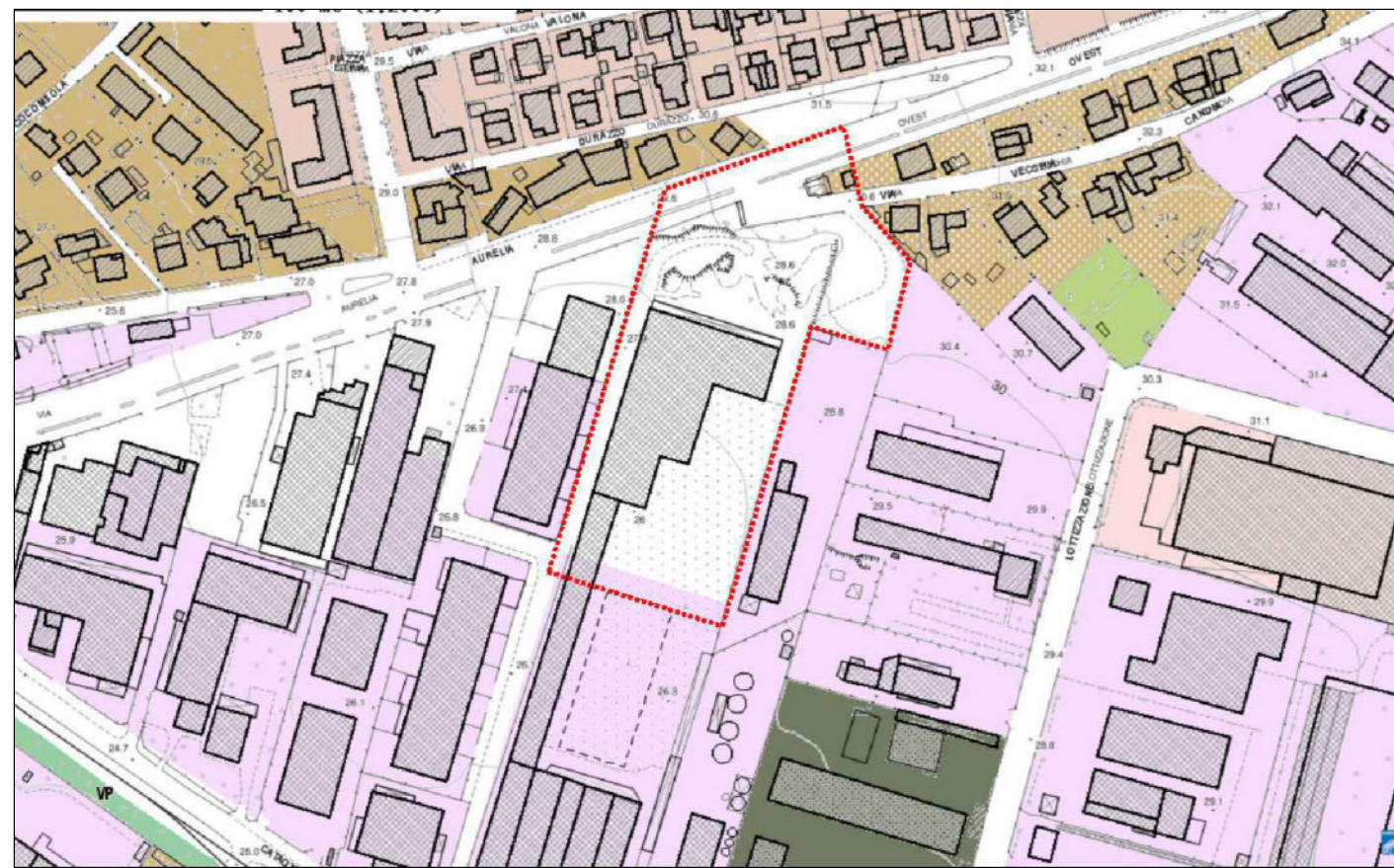
**PS - Allegato A della disciplina di piano riferito all'UTOE 2**



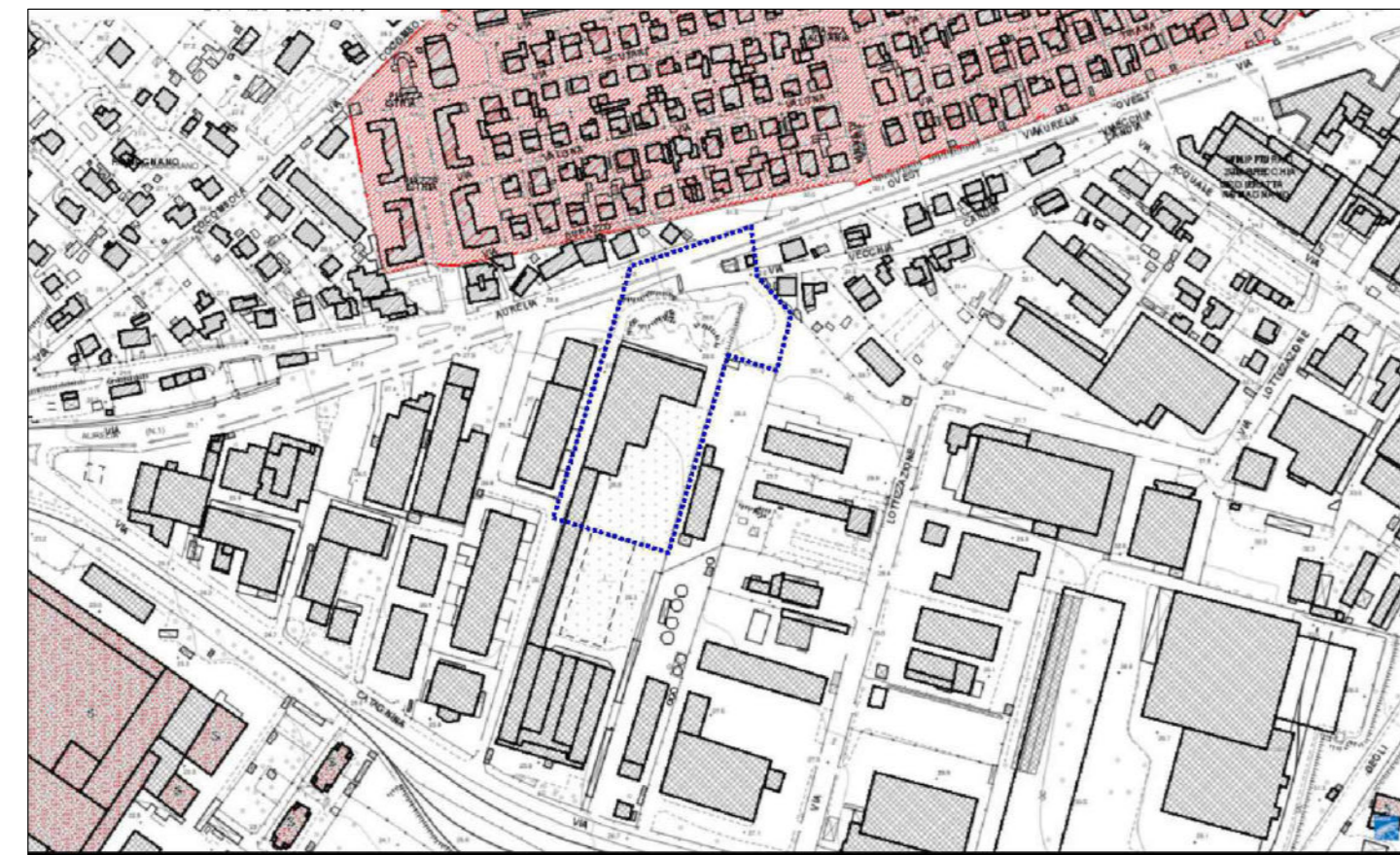
**PS - T03 - Beni di valore storico, architettonico e culturale**  
(In rosso area in oggetto)



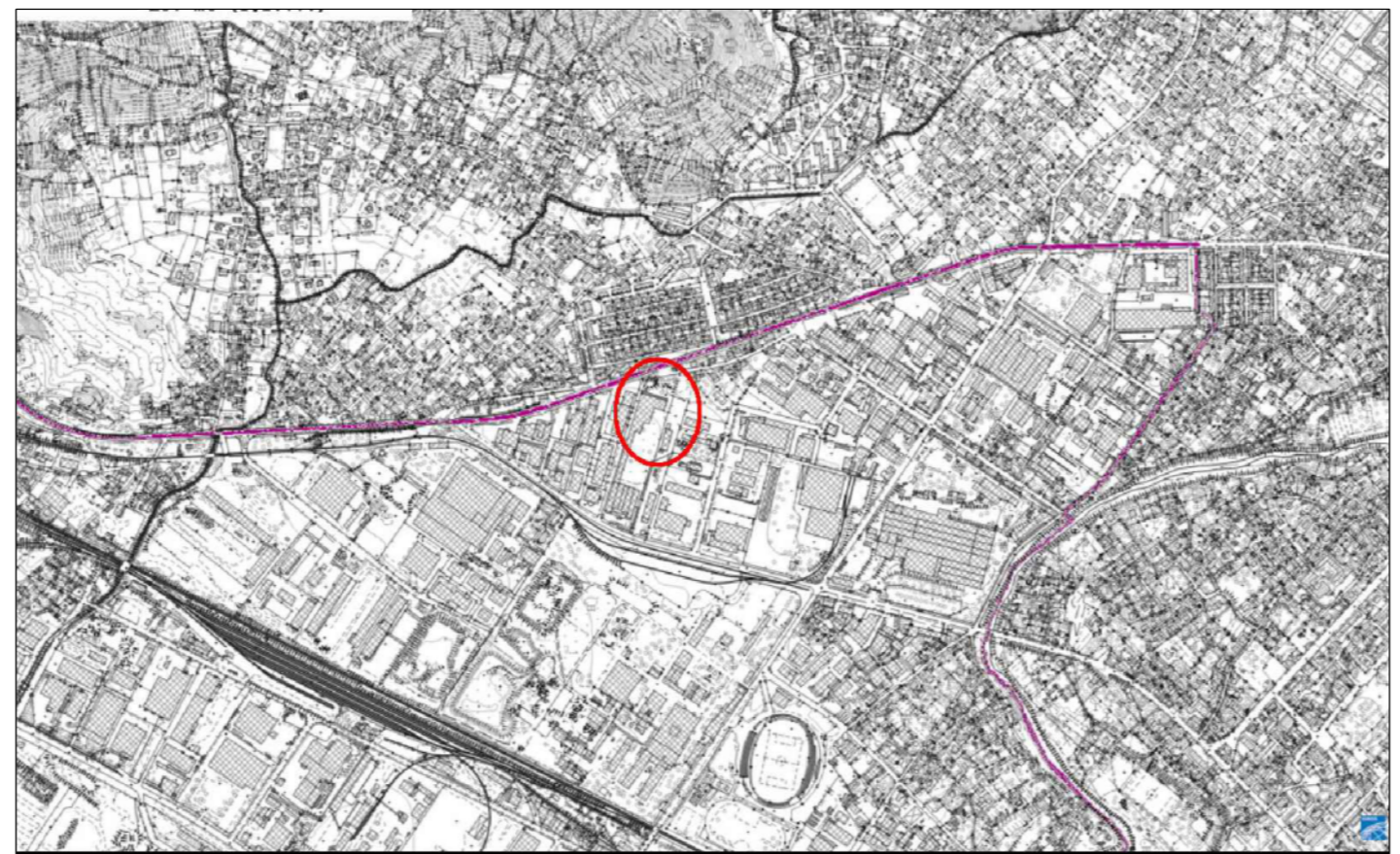
**PS - T01 - Sistemi territoriali**  
(In rosso area in oggetto)



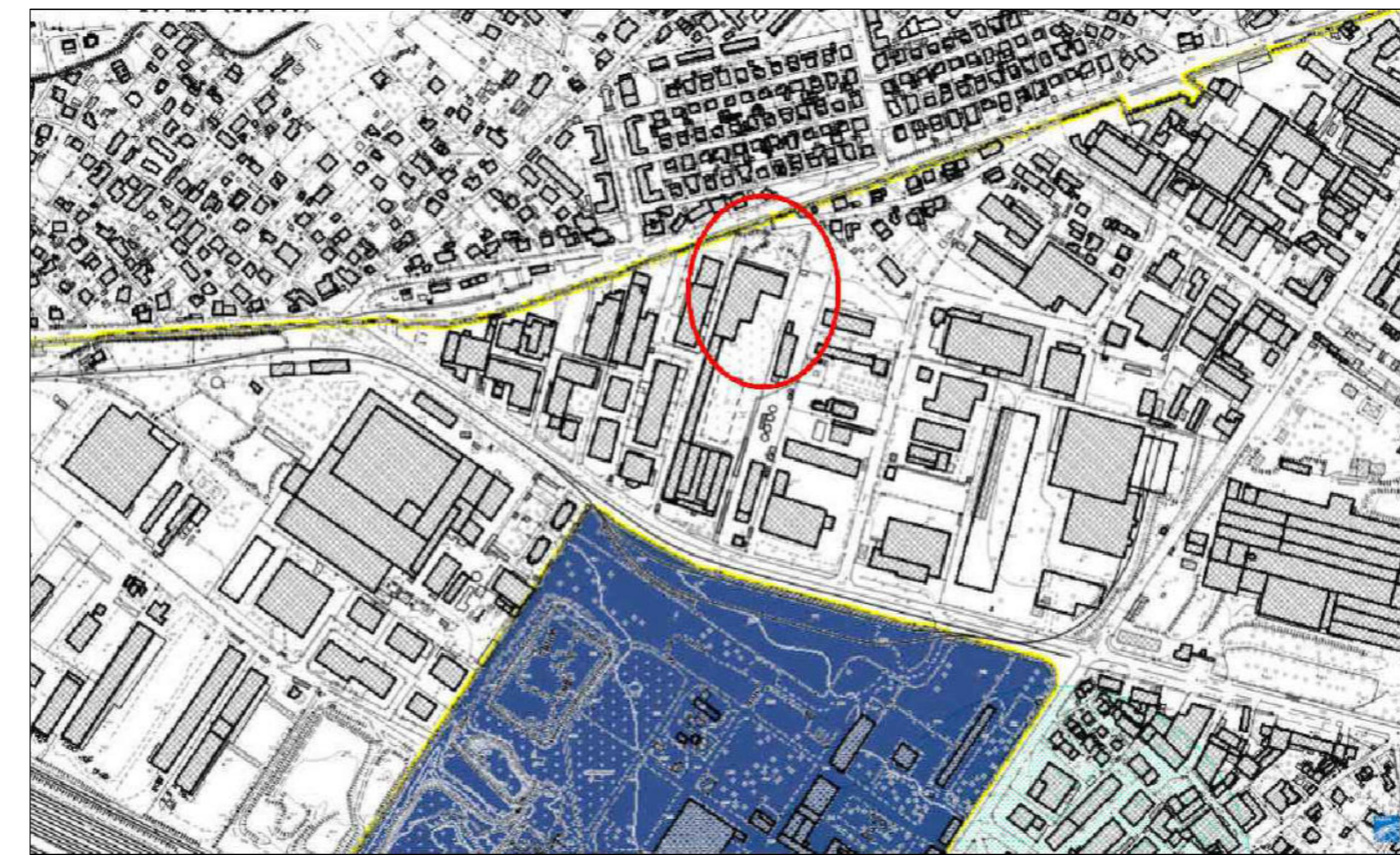
**RU - QP1 - Tessuti Urbanistici**  
(rosso area in oggetto)



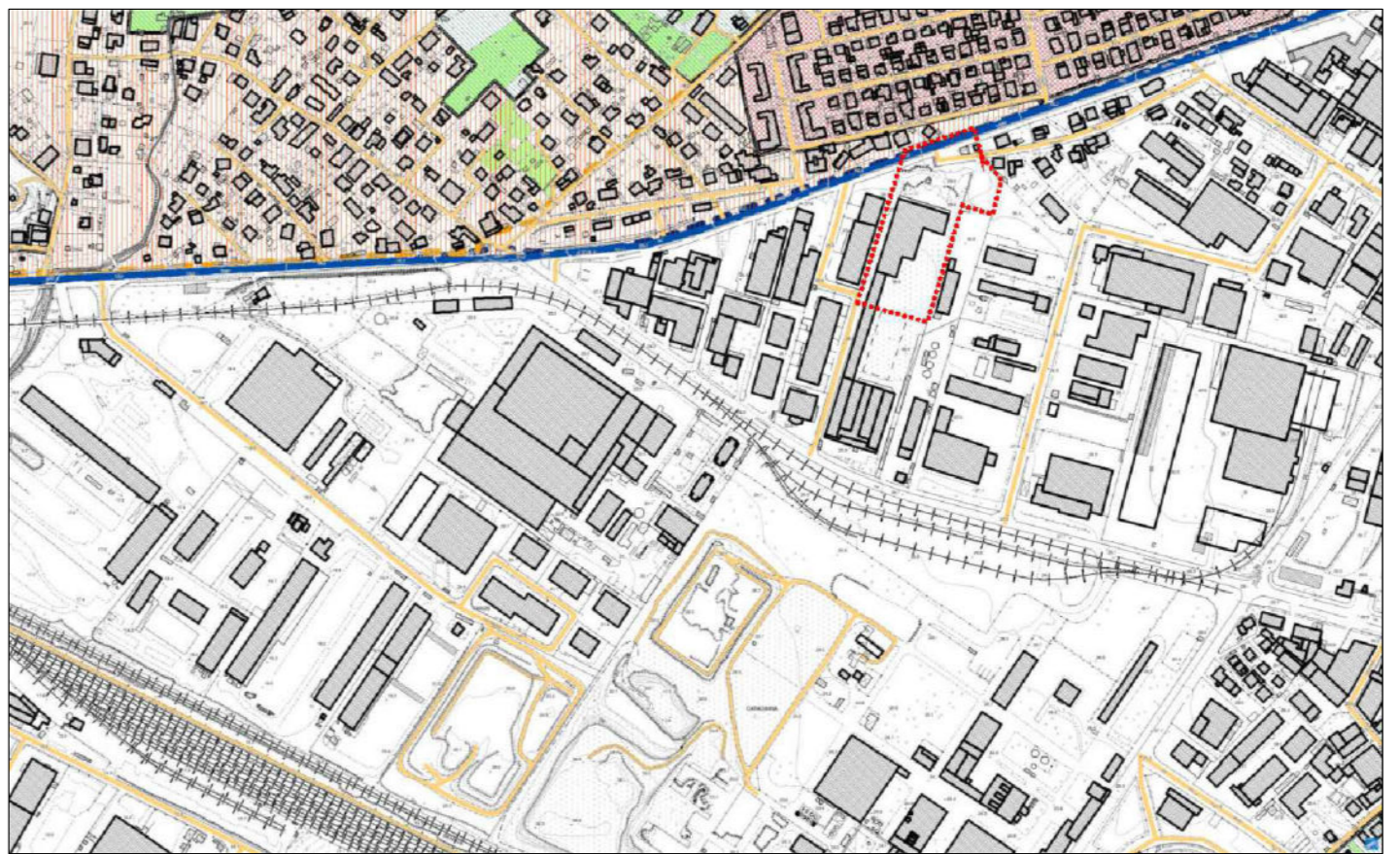
**RU - Edifici ed aree di valore storico: Edifici di valore**  
(rosso area in oggetto)



**RU - Sistema/Sottosistema Consorzio ZIA - Perimetro in viola**  
(rosso area in oggetto)



**PS - T07 - Rischi ambientali. Sito di bonifica di interesse Regionale**  
perimetro in giallo (rosso area in oggetto)



**PS - T02 - Sistema funzionale delle reti - In blu sistemi funzionali delle reti ed in arancione viabilità principale**  
(rosso area in oggetto)

**studio di architettura**  
simone duretti antonio gatta  
Via S. Antico n° 7, loc. Navacchio - Cascina (PI) - tel. 050 775207 - fax 050-769635 - e-mail: architetti.dgi@alice.it

**COMUNE DI MASSA**  
**PROVINCIA DI MASSA-CARRARA**  
Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata  
relativa ad UTOE n 2 "Zona industriale Apuana"  
 Scheda Norma FDB.2.07 Fascia di Bordo,  
 Via Aurelia Ovest/Via Vecchia Candia.

03		
02	Integrazione Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	27/05/2025
01	Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	04/11/2024
00	Istanza di Piano Attuativo	29/11/2022

PROGR.	DESCRIZIONE	DATA
SOCIETA' ATTUATRICE: <b>GE.IMM S.r.l.</b>	PROGETTO : Variante Urbanistica Semplificata	
UBICAZIONE: Via Aurelia Ovest, snc MASSA (MS)	OGGETTO : Inquadramento Urbanistico	

PROGETTISTA: <b>Dott.Arch. ANTONIO GATTA</b>	TAV. N°: <b>QC_V 1</b>
---	---------------------------

DATA: <b>05/2025</b>	SCALA: <b>1:2000</b>
-------------------------	-------------------------

# FDB.2.07

FASCIA DI BORDO, VIA AURELIA OVEST/VIA VECCHIA CANDIA

UTOE 2

SUPERFICIE TERRITORIALE  
15541 mq

SUPERFICIE FONDIARIA  
12281 mq

AREE A CESSIONE  
mq

## DESCRIZIONE

Ambito di intervento prospiciente via Aurelia Ovest compreso tra via Catagnina e via Oliveti. Il PS prevede il recupero e la 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. Il RU individua in base al dimensionamento previsto per il primo quinquennio il perimetro delle aree che saranno soggette a tale riqualificazione privilegiando i lotti prospicienti all'Aurelia non soggetti a pericolosità idraulica. Viene ammesso anche il cambio di destinazione da residenziale a commerciale direzionale per gli edifici esistenti nell'ambito.

## FINALITA'

Obiettivo dell'ambito è la riqualificazione di un area strategica lungo un asse stradale di accesso alla città realizzando due nuove rotonde e i marciapiedi lungo via Aurelia Ovest sul lato Monti. Il marciapiede lato monti da realizzare è pari Lunghezza ml 1200,00 Larghezza ml 1,5 per una Superficie di mq 1800,00. Al fine di incentivare un intervento organico di recupero e riqualificazione degli edifici esistenti e di ridurre il consumo di suolo sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia.

## DESTINAZIONE D'USO

Commerciale/Direzionale

## DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI URBANISTICI

Superficie massima edificabile (SE):  
Commerciale/Direzionale di recupero: mq 3100  
Commerciale/Direzionale di Nuova Edificazione: mq 600

## NOTE

L'altezza massima degli edifici dovrà essere di 12 m. Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso: Commerciale/Direzionale e Servizi.  
Ulteriori opere a compensazione  
PEREQUAZIONE/COMPENSAZIONE. Il contributo dovuto dai proprietari privati è pari a euro 360 al mq di SE di recupero/Ne realizzata.  
TRA LE OPERE DI COMPENSAZIONE SONO COMPRESSE LE DUE ROTONDE PER UNA SUPERFICIE PARI A MQ 2583

## MODALITA' DI ATTUAZIONE

Mediante Piano Attuativo e Convenzionato esteso a tutta l'area e redatto nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni della presente scheda.  
L'Amministrazione comunale predisporrà un progetto guida per definire la realizzazione delle infrastrutture pubbliche da parte dei promotori privati

Superficie edificabile	<b>Commerciale Direzionale</b>	<b>Industriale Artigianale</b>	<b>Turistico Ricettiva</b>	<b>Residenziale</b>	<b>FDB.</b>
------------------------	------------------------------------	------------------------------------	--------------------------------	---------------------	-------------

<b>Recupero (mq)</b>	3100		
<b>Nuova Edificazione (mq)</b>	600		
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	<b>Verde pubblico (mq)</b>	<b>Attrezzature di Interesse Generale (mq)</b>	<b>Parcheggi pubblici (mq)</b>
	<b>Scuole Istruzione (mq)</b>	<b>Edilizia Residenziale Pubblica (mq)</b>	<b>Viabilità (mq)</b>
			2583

## ALTRI PARAMETRI URBANISTICI E INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

All'interno della FDB per gli edifici esistenti alla data di adozione del RU e legittimi sotto il profilo amministrativo sono ammessi, in assenza di piano attuativo, soltanto gli interventi di cui al regime normativo Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Restauro e Risanamento Conservativo. La superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive a verde pubblico o a parcheggi pubblici, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore ai minimi stabiliti dal DM 144/68, art. 5, comma 2. E' ammessa in ogni caso la monetizzazione finalizzata alla realizzazione del marciapiede lato monti di Via Aurelia Ovest. Per i parcheggi di pertinenza deve corrispondere la quantità minima prevista dalla L. 122/1989 e dal regolamento d'attuazione della LR n. 28/2005 approvato con DPGR n. 15/R/2009 per la sosta di relazione per gli esercizi di vicinato e per le medie e grandi strutture di vendita.

## OPERE O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO

- Realizzazione di viabilità e o percorsi ciclopeditoni mq 2583

## MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO E/O TIPOLOGICHE

La FDB sorge in un'area industriale da riqualificare; le eventuali criticità rilevabili dall'analisi dell'intervento sono riferite al fronte che si costituisce come una quinta dell'Aurelia. Si ritiene che dette criticità siano superate dalle prescrizioni di corretto inserimento progettuale contenute nella scheda norma che mira al recupero ed alla riqualificazione del bordo prospiciente la via Aurelia al fine di superare le incongruenze di assetto derivanti dalla presenza di funzioni assai diversificate. Gli interventi di nuova edificazione sono effettuati nel rispetto delle normative che assicurano la tutela dell'ambiente e del paesaggio, la qualità e la sostenibilità dell'edilizia. La distanza dei nuovi edifici dai confini derivanti da ristrutturazione urbanistica dovrà essere almeno pari alla metà dell'altezza massima con un minimo di m 5. La distanza dalle strade misurata dalla base dell'edificio dovrà essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m 10. Nelle aree al limite dei lotti di proprietà e in prossimità della viabilità pubblica dovranno essere realizzate opportune schermature vegetali. Inoltre si prescrive di

- salvaguardare e valorizzare la vegetazione esistente, attraverso la sostituzione degli individui instabili o malati, l'eliminazione degli elementi incongrui ed interventi di nuovo impianto con specie già presenti rispettando il sesto d'impianto originale;
- riqualificare dove necessario, l'identità e la riconoscibilità del viale, con particolare attenzione agli spazi pubblici e all'arredo urbano;
- mantenere le aree residuali nonché gli spazi liberi di relazione con il viale alberato;
- eliminare o attenuare gli ostacoli fisici che interferiscono con le visuali panoramiche che si aprono verso i rilievi;
- garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica degli interventi rispetto agli assetti morfologici dei luoghi, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo;
- limitare l'inquinamento luminoso degli impianti d'illuminazione esterna al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio.

Si prescrive, altresì, di: basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla

Regione Toscana; 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; posizionare i corpi di fabbrica in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione dei vani interni che per l'utilizzo fotovoltaico.

GRADO DI PERICOLOSITA'  
E FATTIBILITA'  
GEOLOGICA IDRAULICA E  
SISMICA

FDB.2.07\_F

**studio di architettura**

**simone duretti antonio gatta**

Via S.Antioco n° 7, loc. Navacchio - Cascina (PI) - tel. 050 775207 - fax 050-769635 - e-mail: architetti.dgl@alice.it

**COMUNE DI MASSA**  
**PROVINCIA DI MASSA-CARRARA**

Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata  
relativa ad UTOE n 2 "Zona industriale Apuana"  
Scheda Norma FDB.2.07 Fascia di Bordo,  
Via Aurelia Ovest/Via Vecchia Candia.

03		
02	Integrazione Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	27/05/2025
01	Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	04/11/2024
00	Istanza di Piano Attuativo	29/11/2022
PROGR.	DESCRIZIONE	DATA
SOCIETA' ATTUATRICE: <b>GE.IMM S.r.l.</b>		PROGETTO : <b> Variante Urbanistica Semplificata</b>
UBICAZIONE: Via Aurelia Ovest, snc MASSA (MS)		OGGETTO : <b> Relazione Urbanistica</b>
PROGETTISTA: <b>Dott.Arch. ANTONIO GATTA</b>		Allegato:  <b>QP_V 1</b>
DATA:  <b>05/2025</b>		SCALA:  <b>1:200</b>

## Sommarario

<b>1) PREMESSA</b> .....	2
<b>2) RIFERIMENTI NORMATIVI</b> .....	2
<b>3) FINALITA' DEL DOCUMENTO PRELIMINARE</b> .....	4
<b>4) OBIETTIVI DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)</b> .....	5
<b>5) PROCESSO DI PARTECIPAZIONE</b> .....	5
5.1 DESCRIZIONE DEL PROCESSO VALUTATIVO ADOTTATO.....	5
<b>6) QUADRO DI RIFERIMENTO URBANISTICO</b> .....	6
6.1 - PIANO STRUTTURALE .....	6
6.2 - REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE.....	12
<b>7) VERIFICA DI COERANZA CON GLI ALTRI PIANI</b> .....	21
7.1 - Piano di Classificazione Acustica Comunale (PCCA).....	21
7.2 - Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana .....	23
7.3 - Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Massa.....	25
7.4 - Piano di Gestione del Rischio Idraulico (P.G.R.A.) del distretto Appennino Settentrionale .....	31
<b>8) DESCRIZIONE DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA</b> .....	31
8.1 AREA DI INTERVENTO.....	32
8.2 - PROPOSTA DI PIANO.....	34
<b>9) QUADRO PRELIMINARE DI RIFERIMENTO AMBIENTALE</b> .....	35
9.1 - RISORSE COINVOLTE .....	35
9.2 - IL SISTEMA ACQUA.....	35
9.3 - LA DEPURAZIONE .....	36
9.4 - QUALITÀ DELL' ARIA.....	37
9.4.1 INQUINAMENTO ATMOSFERICO .....	37
9.4.2 - INQUINAMENTO ACUSTICO .....	38
9.5 - QUALITÀ DEL SUOLO GEOLOGIA E IDROGEOLOGIA .....	39
9.6 - RIFERIMENTI AGLI ECOSISTEMI DELLA FLORA E DELLA FAUNA .....	39
9.7 - SISTEMA RIFIUTI.....	39
9.8 - INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO.....	39
<b>10) CRITERI DI CUI ALL'ALLEGATO 1 DELLA L.R. 10/2010</b> .....	39
10.1 – PREMESSA.....	39
10.2 - CARATTERISTICHE DEL PIANO E CONTESTUALE VARIANTE AL RU .....	40
10.3 - CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE .....	41
<b>11) CONSIDERAZIONI FINALI</b> .....	42
<b>12) Certificazione ex art. 18, comma 2, della L.R. 65/2014</b> .....	42

## 1) PREMESSA

L'attività di valutazione è preordinata a garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei piani o programmi, o loro integrazioni, siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione.

La variante semplificata deve essere sottoposta a procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 5 comma 2 della L.R. 10/2020 e s.m.i.

Si propone di modificare le previsioni delle infrastrutture pubbliche previste mantenendo invariata la perimetrazione naturale del lotto compreso tra Via Aurelia Ovest e Via Vecchia Candia, nel Comune di Massa.

Nelle previsioni del Regolamento Urbanistico Comunale vigente l'area è individuata nella Scheda Norma FDB.2.07 "Fascia di Bordo, Via Aurelia Ovest/Via Vecchia Candia".

Gli interventi oggetto di variante semplificata al RU vigente sono finalizzati a rendere conformi alle normative vigenti le opere pubbliche previste per modificare la sede stradale di via Aurelia Ovest. Il PA non subirà modifiche sostanziali rispetto a quanto previsto dalla Scheda Norma FDB.2.07 e quindi già valutato in occasione della redazione del RU vigente.

## 2) RIFERIMENTI NORMATIVI

In Italia la Direttiva VAS è stata recepita con il D. Lgs. n. 152/2006 recante "Norme in materia ambientale". Modificato e integrato con il D. Lgs. 4/2008 e con il D. Lgs. 128/2010.

La Regione Toscana ha provveduto, a sua volta, a disciplinare la materia con la Legge Regionale 10/2010, modificata dalla L.R. 69/2010 e dalla L.R. 6/2012. Con l'emanazione della L.R. 06/2012 è stata prevista l'unificazione delle procedure di valutazione ambientale per i piani urbanistici.

Nell'attività di valutazione si deve garantire che gli impatti significativi sull'ambiente, derivanti dall'attuazione dei piani o programmi, vengano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione.

Quando è necessario accertare l'assoggettabilità a valutazione ambientale di piani e programmi, nella fase iniziale di elaborazione del piano, il proponente redige un documento preliminare che oltre alla descrizione del piano, contiene le informazioni necessarie all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente.

L'Allegato1 della Legge Regionale indica i criteri di riferimento per la verifica di assoggettabilità:

1.1. Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali relativi al piano o programma;

- la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

2.1 Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- carattere cumulativo degli impatti;
- natura transfrontaliera degli impatti;
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
  - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
  - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
  - dell'utilizzo intensivo del suolo;
  - impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

La procedura V.A.S. è costituita dalle seguenti fasi:

- stesura di un rapporto ambientale che descriva i potenziali impatti sulle risorse ambientali;
- fase di consultazione pubblica che prevede collaborazione ed informazione;
- valutazione del Rapporto Ambientale e degli esiti della consultazione;
- fase di monitoraggio.

Premesso quanto sopra, per la costruzione del presente documento si è tenuto conto dei seguenti atti di riferimento per la Valutazione Ambientale Strategica:

- Direttiva 2001/42/CE con cui l'Unione Europea, secondo un approccio che pone al vaglio le previsioni prima ancora che i progetti, disciplina lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e del correlato Rapporto ambientale, per i piani e programmi che hanno effetti sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

- D.Lgs. n° 152 del 3 aprile 2006 e s.m.i. (in particolare D.Lgs 4/2008 e D.Lgs 128/2010), che recepisce a livello nazionale la direttiva europea, disciplinando VIA e VAS.

- La L.R. 65/2014, Norme per il Governo del Territorio

- L.R. n° 10 del 12 febbraio 2010 e s.m.i. (in particolare L.R. 69/2010 e L.R. 6/2012) "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza.", con cui la Regione Toscana recepisce la normativa sovraordinata e dettaglia la disciplina della VAS

- Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 23 giugno 2011, n. 24/R "Regolamento di disciplina del processo di formazione, monitoraggio e valutazione degli strumenti di programmazione di competenza della Regione ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 11 agosto 1999, n. 49 (Norme in materia di programmazione regionale) e dell'articolo 35 della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza.

- Decisione della Giunta Regionale Toscana n.2 del 27.6.2011, pubblicata sul Supplemento al Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 28 del 13.7.2011, contenente "Modello analitico per l'elaborazione, il monitoraggio e la valutazione dei piani e programmi regionali".

- L.R. 6 del 17/02/2012 - “Disposizioni in materia di valutazioni ambientali. Modifiche alla l.r. 10/2010, alla l.r. 49/1999, alla l.r. 56/2000, alla l.r. 61/2003 e alla l.r. 1/2005”.

### **3) FINALITA' DEL DOCUMENTO PRELIMINARE**

Il piano in oggetto dovrà essere sottoposto alla preventiva valutazione di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) da parte dell'autorità competente come previsto dalla Legge Regionale Toscana n.10/2010 (art. 5 comma 3 lett. b).

La verifica di assoggettabilità consente di poter escludere il Piano dal procedimento di V.A.S. nel caso in cui gli impatti non risultino significativi. La verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica viene stabilita in base all'articolo 22 che testualmente recita:

*1. Nel caso di piani e programmi per i quali, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, è necessario accertare preliminarmente l'assoggettabilità dei medesimi a valutazione ambientale, il proponente, nella fase iniziale di elaborazione del piano o programma, predispose un documento preliminare che illustra il piano o programma e che contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'allegato 1 alla presente legge.*

*2. Il documento viene trasmesso su supporto cartaceo ed informatico, tramite l'infrastruttura della rete telematica regionale all'autorità competente per la decisione circa l'assoggettabilità del piano o programma a VAS.*

*3. L'autorità competente, entro dieci giorni dal ricevimento del documento preliminare, inizia le consultazioni, trasmettendolo ai soggetti competenti in materia ambientale al fine di acquisirne il parere entro trenta giorni dall'invio.*

*4. L'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato 1 alla presente legge, sentito il proponente e tenuto conto dei contributi pervenuti, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente, ed emette il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo il piano o programma dalla VAS e definendo, ove occorra, le necessarie prescrizioni, entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 2. E' fatto salvo il termine inferiore eventualmente concordato fra l'autorità competente e il proponente. Entro lo stesso termine sono acquisiti dall'autorità competente i chiarimenti e le integrazioni eventualmente necessari.*

*5. Le conclusioni del provvedimento di verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni dell'eventuale esclusione dalla VAS e le prescrizioni di cui al comma 4, sono rese pubbliche attraverso la pubblicazione sui siti web del proponente e dell'autorità competente.*

La Legge Regionale 10/2010, con s.m.i., chiarisce all'art. 5 comma 4 bis che “Per la verifica di assoggettabilità a VAS ovvero per la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi si applicano le disposizioni dell'articolo 12, comma 6 del d.lgs. 152/2006”, che recita:

*“La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati. “*

## **4) OBIETTIVI DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)**

In via del tutto generale la procedura di VAS ha il principale obiettivo di evidenziare la congruità delle scelte del piano, e delle sue varianti, rispetto agli obiettivi di sostenibilità definiti ai diversi livelli istituzionali e territoriali.

Si è proceduto nell'elaborare il presente "documento preliminare", valutando gli impatti potenziali, nonché le misure di mitigazione e compensazione di cui si dovrà tener conto nella fase di esercizio.

Attraverso lo svolgimento della suddetta procedura è stata colta l'occasione per verificare:

- Gli aspetti ambientali costituenti lo scenario di partenza rispetto ai quali valutare gli impatti prodotti dalle scelte di piano;
- Gli scenari evolutivi: alternative, obiettivi e scelte per individuare le misure di mitigazione/compensazione e per ricalibrare il sistema di monitoraggio.
- Gli aspetti che costituiscono le necessarie misure di mitigazione/compensazione ed il sistema di monitoraggio successivo.

## **5) PROCESSO DI PARTECIPAZIONE**

### **5.1 DESCRIZIONE DEL PROCESSO VALUTATIVO ADOTTATO**

Secondo quanto previsto dall'Art. 5 bis comma 2 della L.R. 10/2010 e s.m.i. si procede a dare inizio alla procedura di VAS attraverso la redazione del presente documento di verifica di assoggettabilità ai sensi dell'Art. 22 della LR 10/2010 e smi. Il Documento di verifica di assoggettabilità, che illustra i contenuti della Variante del Piano Attuativo e contiene le informazioni e dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, viene trasmesso dall'Autorità Procedente all'Autorità Competente, che entro 10 giorni dal ricevimento, inizia le consultazioni, trasmettendolo ai soggetti competenti in materia ambientale, ai fini delle consultazioni, per acquisirne il parere entro 30 giorni dall'invio.

L'autorità competente, sulla base degli elementi emergenti dal documento di verifica di assoggettabilità, redatto in base all'allegato 1 della Legge 10/2010 e smi, sentita l'autorità procedente e tenuto conto dei contributi pervenuti, verifica se le trasformazioni previste dalla Variante possano avere effetti significativi sull'ambiente ed emette il provvedimento di verifica entro 90 giorni, assoggettando o escludendo la Variante dalla VAS e definendo eventuali prescrizioni, fatto salvo il termine inferiore eventualmente concordato tra autorità procedente e autorità competente.

Il presente documento predisposto ai sensi dell'art.22 della citata legge ed all'allegato 1 contiene:

- le caratteristiche della Variante semplificata e la descrizione delle azioni che prevede;
- le risorse su cui potenzialmente potrebbe avere impatto;
- la valutazione dei possibili effetti ambientali significativi.
- I soggetti coinvolti nel procedimento sono:
- Il Proponente: Società GE.IMM. S.r.l.
- L'Autorità procedente: Consiglio Comunale;

- L'Autorità competente individuata: Nucleo di valutazione costituito da membri interni all'Amministrazione.
- Il garante individuato dall'A.C.

Il presente Documento di verifica di assoggettabilità viene trasmesso all'Autorità Competente che, entro 10 giorni dal ricevimento, inizia le consultazioni trasmettendolo ai soggetti competenti in materia ambientale, al fine di acquisirne il parere entro 30 giorni dall'invio. I soggetti competenti in materia ambientale (S.C.A.), ovvero le pubbliche amministrazioni e gli Enti attinenti le scelte della variante semplificata al Regolamento Urbanistico Vigente in oggetto sono di seguito individuati:

- *Regione Toscana - Direzione Generale Politiche Territoriali Ambientali e per la Mobilità - Area coordinamento Pianificazione del Territorio;*
- *Regione Toscana - Direzione Difesa del suolo e protezione civile - Settore Genio civile;*
- *Regione Toscana - Direzione Generale della Presidenza - Settore VIA - VAS - Opere pubbliche int. Reg.;*
- *Amministrazione Provinciale di Massa Carrara - Settore Pianificazione Territoriale;*
- *Amministrazione Provinciale di Massa Carrara - Settore Ambiente - VAS;*
- *Amministrazione Provinciale di Massa Carrara - Settore Pianificazione Territoriale;*
- *Comune di Massa - Ufficio Ambiente;*
- *Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.*
- *ARPAT - Dip. Provinciale di Massa Carrara;*
- *Autorità Idrica Toscana (AIT) Nord;*
- *Azienda U.S.L. Toscana Nord Ovest;*
- *GAIA S.p.A.;*
- *ASMIU;*
- *ENEL Energia e Servizio Elettrico;*
- *Vigili del Fuoco.*

Il Processo di partecipazione è assicurato dal Garante dell'informazione e della partecipazione individuato dall'Amministrazione comunale che ha il compito di garantire e facilitare l'informazione ed il coinvolgimento dei cittadini nella formazione della Variante. La partecipazione si sviluppa attraverso il confronto e la collaborazione tra soggetti istituzionali, associazioni, parti sociali e cittadini.

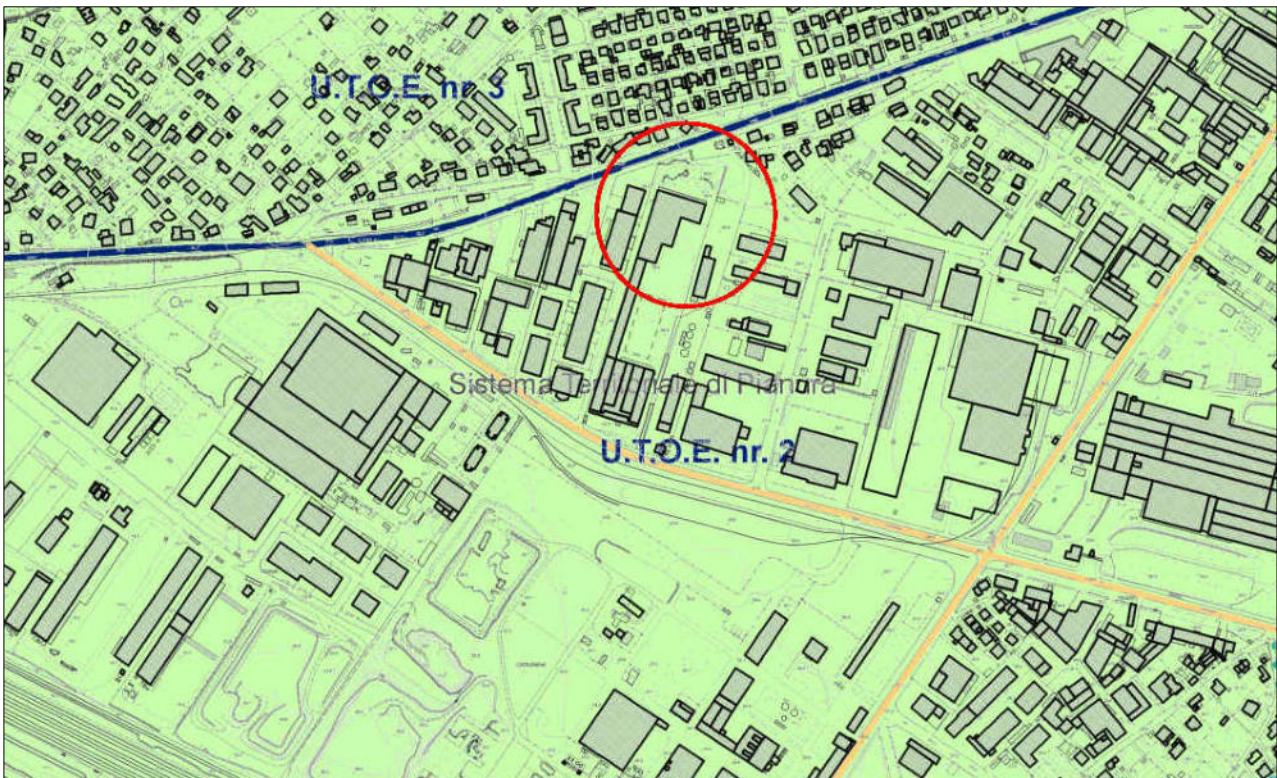
## **6) QUADRO DI RIFERIMENTO URBANISTICO**

### **6.1 - PIANO STRUTTURALE**

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 pubblicitiche 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**.



**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'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.

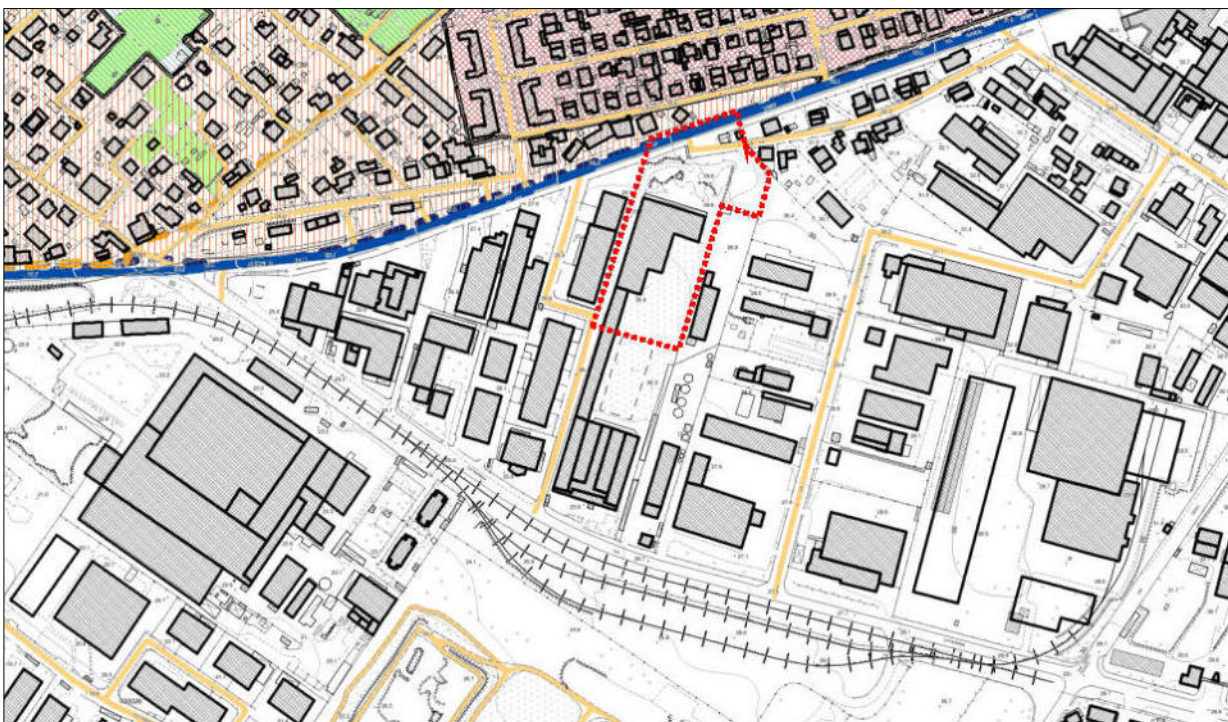
Le finalità dell'intervento in proposta risultano essere pienamente congruenti agli obiettivi stabiliti dalle Norme del PS appena esposte, prevedendo in primis un recupero di un'area oggi non più utilizzata oltre che andando a riqualificare l'area di bordo indicata prospiciente la Via Aurelia con il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

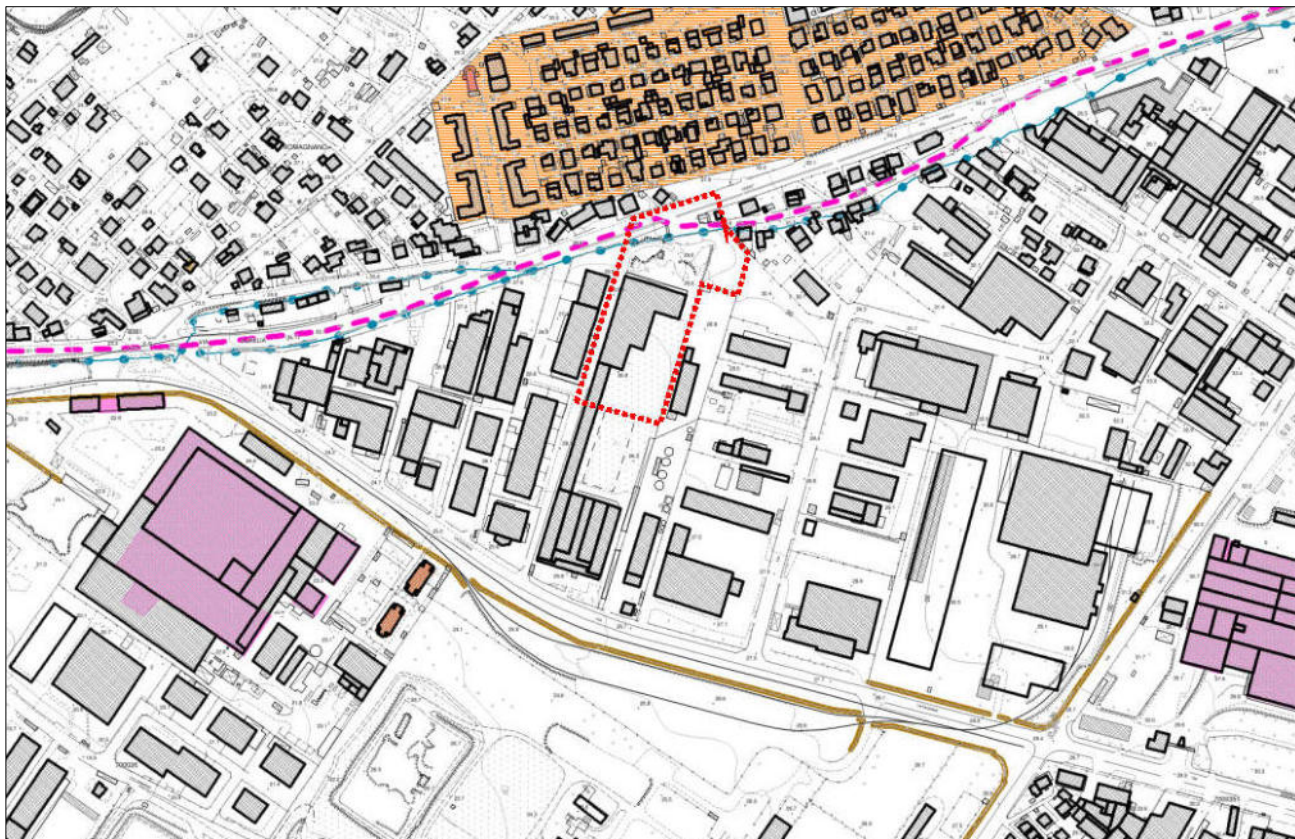
Il sistema è caratterizzato da un vasto tessuto urbanistico cresciuto a ridosso dei nuclei di antica formazione la cui progressiva crescita, secondo assetti urbanistici disordinati, ha portato ad un sistema insediativo che ha inglobato quelli che originariamente rappresentavano nuclei a se stanti con 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 significativi 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.



*In rosa tratteggiato: Tracciati storici*  
*In blu puntinato: Canale di irrigazione etense*  
*In marrone: muri e recinzione*  
*In rosa: beni di valore storico, architettonico e culturale*

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

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. T07. Rischi ambientali. Sito di bonifica di Interesse Regionale perimetro in giallo. In rosso l'area di indagine

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.

<b>B. QUADRO PROGETTUALE</b>				
<b>B1. DIMENSIONAMENTO ARTICOLATO PER FUNZIONI</b>				
art 4 del Regolamento DPGR n. 3/R del 9.2.2007 "Attuazione del titolo V della LR 1/2005"				
<i>Nota: nel totale della previsione del PS, per ogni funzione, la quota attribuita al recupero del patrimonio edilizio esistente è da intendersi come valore minimo ammissibile, mentre quello riferito alla nuova edificazione è da intendersi come valore massimo ammissibile.</i>				
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
<b>Residenziale comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato</b>	71.857	79	3.950	4.029
<b>Industriale e artigianale comprensiva del commercio all'ingrosso e depositi</b>	869.370	0	715.650	715.650
<b>Commerciale / Direzionale / Servizi</b>	107.666	30.000	10.000	40.000
<b>Agricola</b>	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
<b>Turistico ricettiva</b>	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*

**Figura 5. Estratto dell'Allegato A della Disciplina di Piano del PS vigente riferito all'UTOE 2**

## 6.2 - 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. Le parti ripubblicate sono state definitivamente approvate con deliberazione n. 117 del 20/7/2021 pubblicata su BURT n. 46 del 17/11/2021. Queste hanno acquisito efficacia a partire dal 17/12/2021.

Scopo della proposta del PA con contestuale Variante Semplificata (in Variante al RU comunale per modifica progetto opere pubbliche) è quello di confermare l'intervento previsto dalla Scheda Norma FDB.2.07 e quindi già valutato in fase di redazione del RU vigente e modificare la consistenza delle opere pubbliche previste dalla presente Scheda Norma relative alla viabilità al fine di adeguarle alle normative vigenti.

Si conferma quindi la **destinazione commerciale** e la Superficie Utile Lorda di recupero e di nuova edificazione prevista nella Scheda Norma a seguito riportata.

Si evidenzia infine che trattasi di recupero di fabbricato esistente a destinazione artigianale/industriale dismesso ed in stato di abbandono.

La logica della Variante Semplificata oggetto di indagine è quella di realizzare gli interventi sulla pubblica viabilità di Via Aurelia Ovest, asse viario importante di collegamento con la città, in conformità alle normative vigenti e quindi garantire il rispetto dei corretti parametri dimensionali previsti per questa tipologia di infrastruttura.

Di seguito si riportano alcuni stralci cartografici riferiti all'area oggetto del presente PA con contestuale Variante Urbanistica Semplificata che dimostrano la coerenza con il RU e consentono di meglio rappresentare 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, conciari 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:

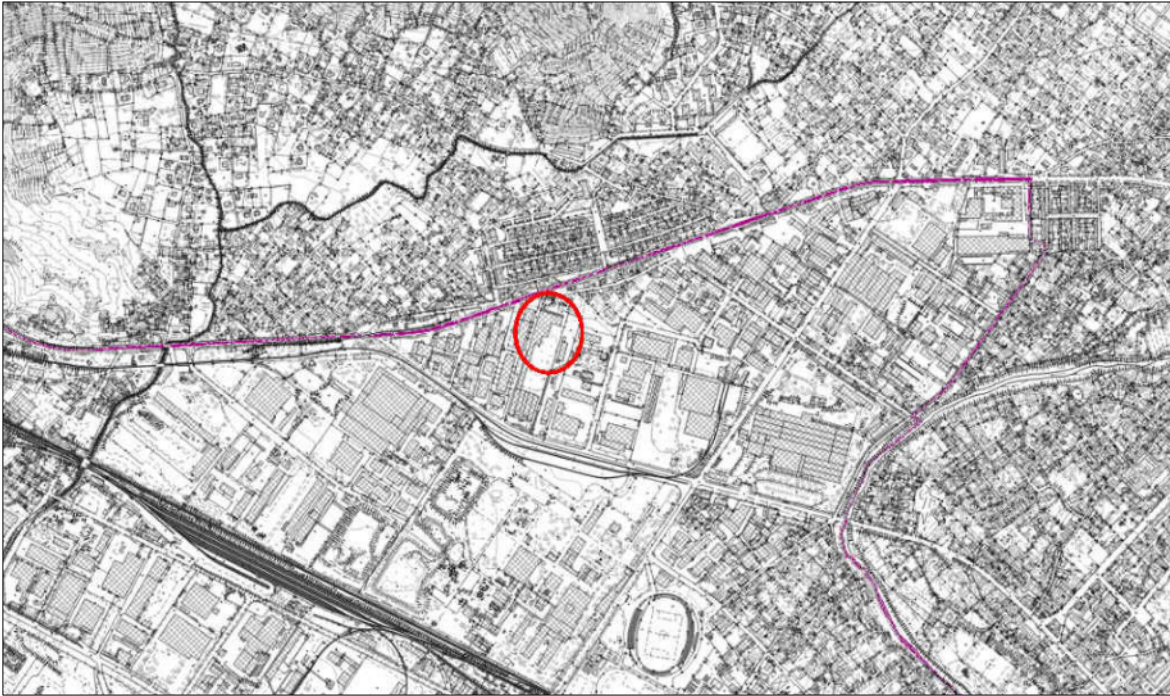
- centri per la ricerca industriale e lo sviluppo tecnologico;
- attività di demolizione, recupero di materiali, gestione dei rifiuti;
- istituti di ricerca di vario genere;
- agenzie per la promozione dell'internazionalizzazione delle imprese ed il commercio estero;
- centri congressuali.

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”.*



**Figura 6. Sistema/sottosistema Consorzio ZIA (perimetrato in viola). In rosso l'area di studio**

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

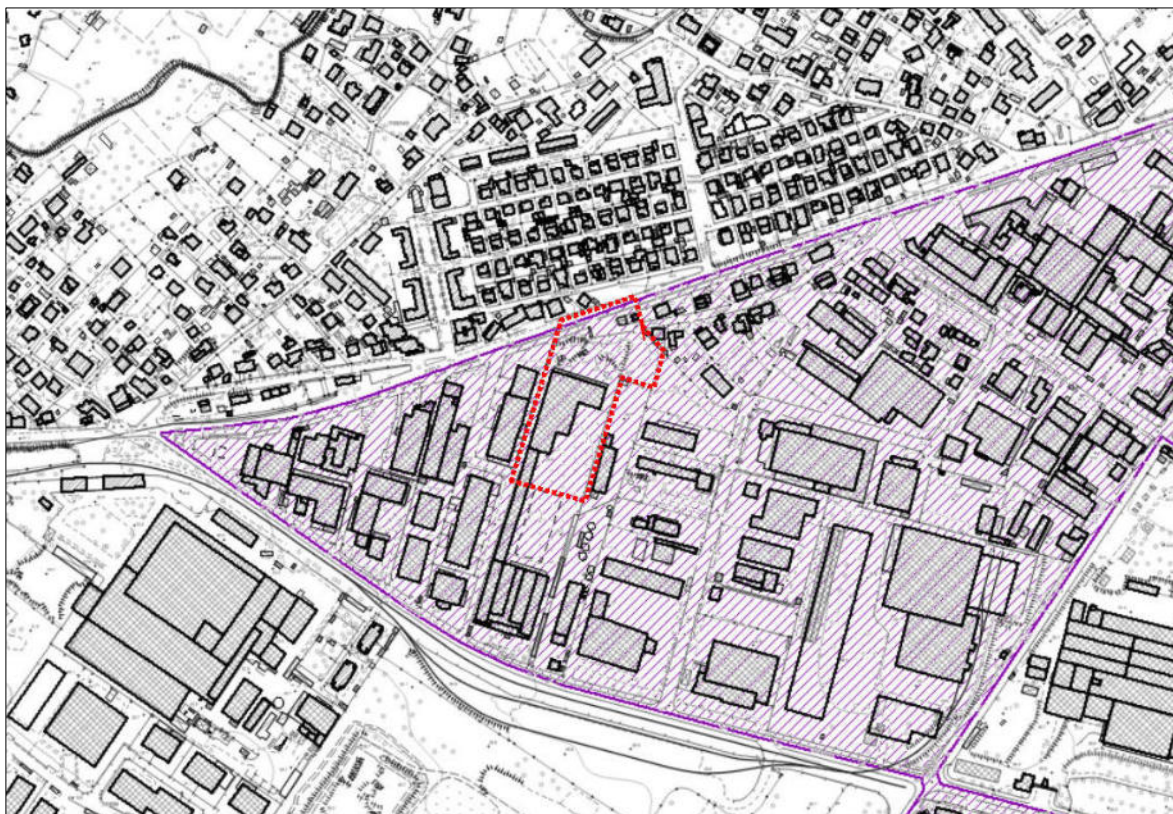


Figura 7. Area a prevalente attività artigianale. In rosso l'area di interesse

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

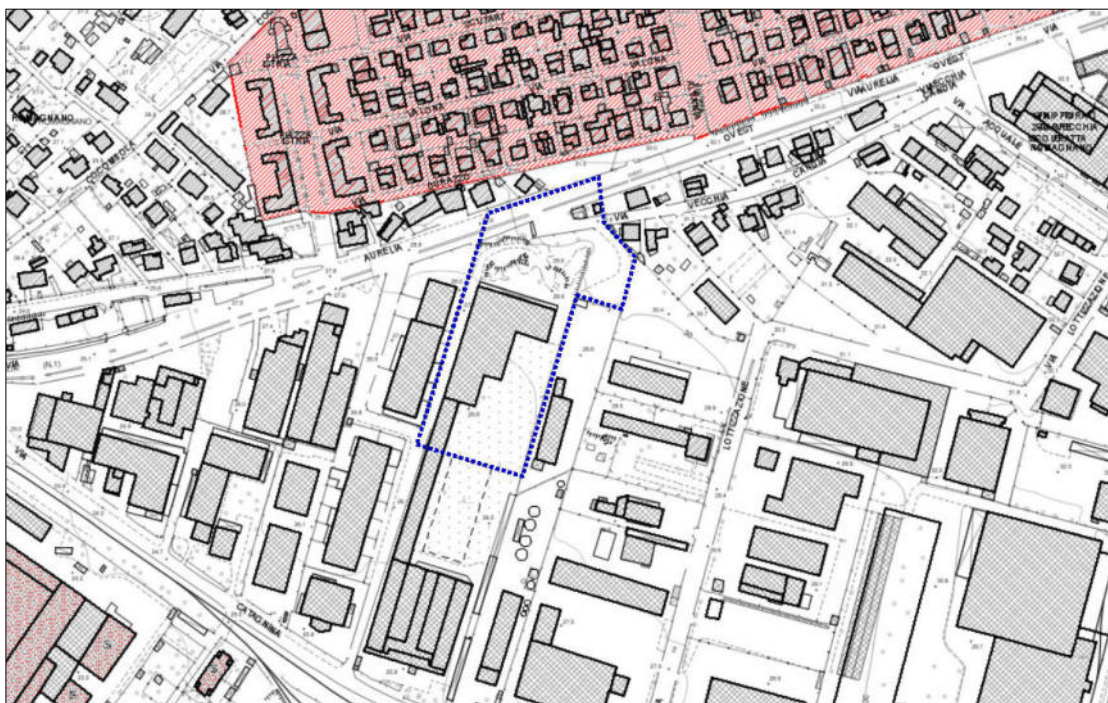


Figura 8. Edifici ed aree di valore storico: Edifici di valore. In blu l'area di interesse

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.



**Figura 9. 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, viale 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.

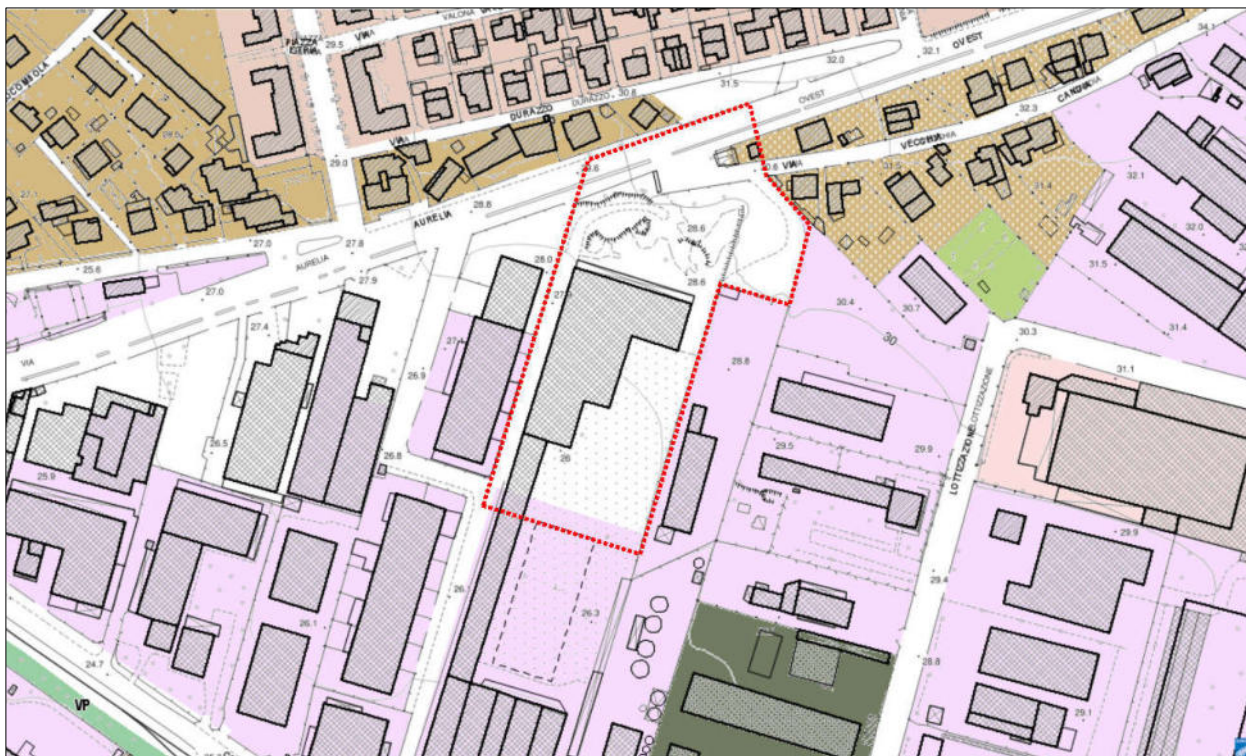


Figura 10 . QP1 – Tessuti urbanistici. In rosso l'area di interesse

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:**

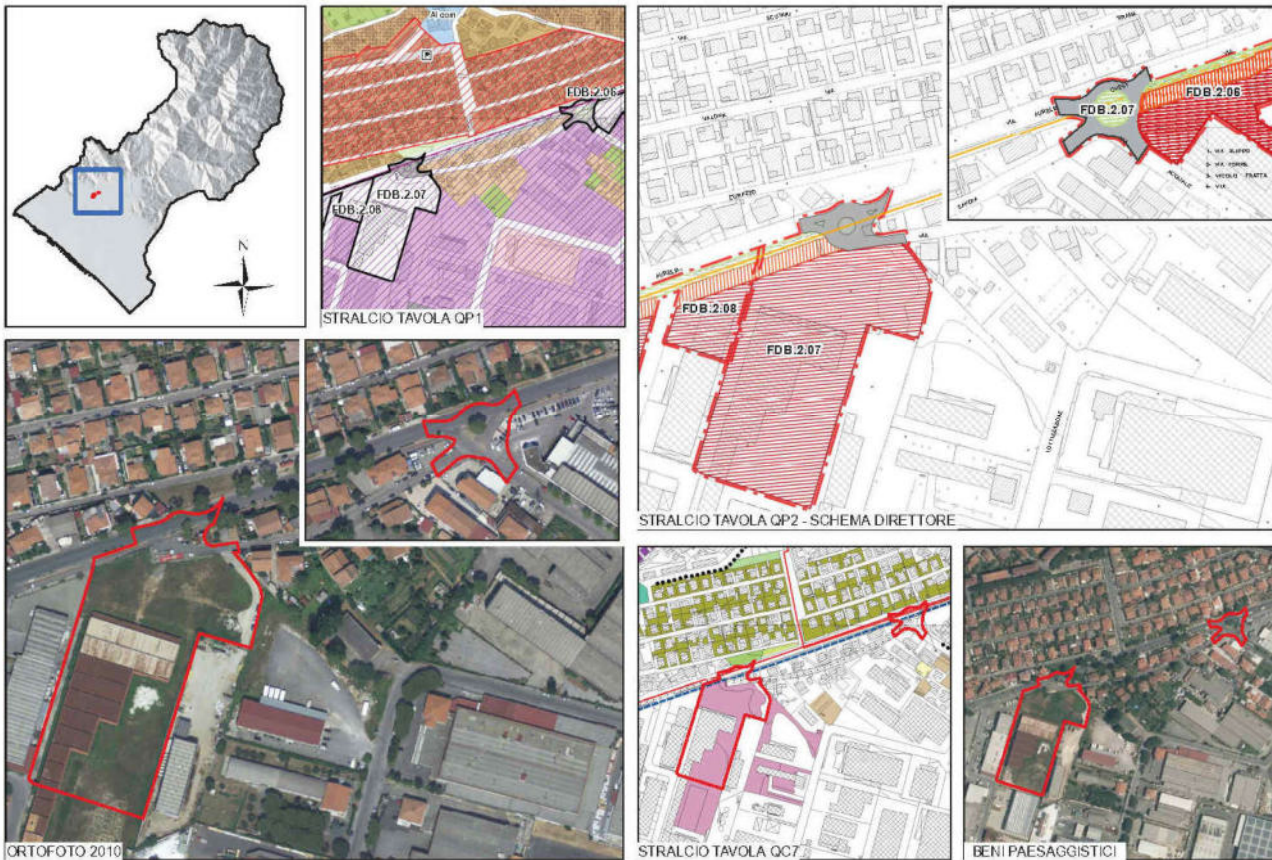
– con le restrizioni imposte per:

- 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. (...).”

**SCHEDA NORMA:**

**FDB.2.07 - FASCIA DI BORDO VIA AURELIA OVEST / VIA VECCHIA CANDIA**



**Figura 11. Elaborati grafici da Scheda Norma**

**DESCRIZIONE:**

Ambito di intervento prospiciente via Aurelia Ovest compreso tra via Catagnina e via Oliveti. Il PS prevede il recupero e la 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. Il RU individua in base al dimensionamento previsto per il primo quinquennio il perimetro delle aree che saranno soggette a tale riqualificazione privilegiando i lotti prospicienti all'Aurelia non soggetti a pericolosità idraulica. Viene ammesso anche il cambio di destinazione da residenziale a commerciale direzionale per gli edifici esistenti nell'ambito.

**FINALITA':**

Obiettivo dell'ambito è la riqualificazione di un'area strategica lungo un'asse stradale di accesso alla città realizzando due nuove rotonde e i marciapiedi lungo via Aurelia Ovest sul lato Monti. Il marciapiede lato Monti da realizzare è pari Lunghezza ml 1200,00 Larghezza ml 1,5 per una Superficie di mq 1800,00. Al fine di incentivare un intervento organico di recupero e riqualificazione degli edifici esistenti e di ridurre il consumo di suolo sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia.

**DESTINAZIONE:**

Commerciale/Direzionale

**DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI URBANISTICI:**

*Superficie Utile Lorda SUL massima edificabile:*

*Commerciale/Direzionale di recupero: mq 3100*

*Commerciale/Direzionale di Nuova Edificazione: mq 600*

**NOTE:**

*L'altezza massima degli edifici dovrà essere di 12 m. Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso: Commerciale/Direzionale e Servizi.*

*Ulteriori opere a compensazione*

*PEREQUAZIONE/COMPENSAZIONE. Il contributo dovuto dai proprietari privati è pari a euro 360 al mq di sul di recupero/Ne realizzato.*

*TRA LE OPERE DI COMPENSAZIONE SONO COMPRESI LE DUEROTONDE PER UNA SUPERFICIE PARI A MQ 2583*

**MODALITA' DI ATTUAZIONE:**

*Mediante Piano Attuativo e Convenzionato esteso a tutta l'area e redatto nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni della presente scheda.*

*L'Amministrazione comunale predisporrà un progetto guida per definire la realizzazione delle infrastrutture pubbliche da parte dei promotori privati*

**ALTRI PARAMETRI URBANISTICI E INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE**

*All'interno della FDB per gli edifici esistenti alla data di adozione del RU e legittimi sotto il profilo amministrativo sono ammessi, in assenza di piano attuativo, soltanto gli interventi di cui al regime normativo Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Restauro e Risanamento Conservativo. La superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive a verde pubblico o a parcheggi pubblici, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore ai minimi stabiliti dal DM 1444/68, art. 5, comma 2. E' ammessa in ogni caso la monetizzazione finalizzata alla realizzazione del marciapiede lato monti di Via Aurelia Ovest. Per i parcheggi di pertinenza deve corrispondere la quantità minima prevista dalla L. 122/1989 e dal regolamento d'attuazione della LR n. 28/2005 approvato con DPGR n. 15/R/2009 per la sosta di relazione per gli esercizi di vicinato e per le medie e grandi strutture di vendita.*

**OPERE O ATTREFFATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO:**

*Realizzazione di viabilità e o percorsi ciclopedonali mq 2583*

**MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO E/O TIPOLOGICHE:**

*La FDB sorge in un'area industriale da riqualificare; le eventuali criticità rilevabili dall'analisi dell'intervento sono riferite al fronte che si costituisce come una quinta dell'Aurelia. Si ritiene che dette criticità siano superate dalle prescrizioni di corretto inserimento progettuale contenute nella scheda norma che mira al recupero ed alla riqualificazione del bordo prospiciente la via Aurelia al fine di superare le incongruenze di assetto derivanti dalla presenza di funzioni assai diversificate. Gli interventi di nuova edificazione sono effettuati nel rispetto delle normative che assicurano la tutela dell'ambiente e del paesaggio, la qualità e la sostenibilità dell'edilizia. La distanza dei nuovi edifici dai confini derivanti da ristrutturazione urbanistica dovrà essere almeno pari alla metà dell'altezza massima con un minimo di m 5. La distanza dalle strade misurata dalla base dell'edificio dovrà essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m 10. Nelle aree al limite dei lotti di proprietà e in prossimità della viabilità pubblica dovranno essere realizzate opportune schermature vegetali. Inoltre si prescrive di:*

- *salvaguardare e valorizzare la vegetazione esistente, attraverso la sostituzione degli individui instabili o malati, l'eliminazione degli elementi incongrui ed interventi di nuovo impianto con specie già presenti rispettando il sesto d'impianto originale;*
- *riqualificare dove necessario, l'identità e la riconoscibilità del viale, con particolare attenzione agli spazi pubblici e all'arredo urbano;*
- *mantenere le aree residuali nonché gli spazi liberi di relazione con il viale alberato;*
- *eliminare o attenuare gli ostacoli fisici che interferiscono con le visuali panoramiche che si aprono verso i rilievi;*
- *garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica degli interventi rispetto agli assetti morfologici dei luoghi, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo;*
- *limitare l'inquinamento luminoso degli impianti d'illuminazione esterna al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio.*

*Si prescrive, altresì, di: basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana; 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 (peri 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; posizionare i corpi di fabbrica in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione dei vani interni che per l'utilizzo fotovoltaico.*

**GRADO DI PERICOLOSITA'E FATTIBILITA'GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA:**

FDB.2.07\_F

## 7) VERIFICA DI COERANZA CON GLI ALTRI PIANI

### 7.1 - Piano di Classificazione Acustica Comunale (PCCA)

Il Consiglio comunale di Massa, con atto n. 7 del 3 febbraio 2009, ha approvato il *Piano Comunale di Classificazione Acustica* (PCCA); successivamente, con Deliberazione di Consiglio Comunale n.139 del 24/07/2019 è stata adottata la Variante al PCCA e definitivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.194 del 25/11/2019. Secondo la zonizzazione comunale, l'area oggetto di studio risulta ricadere nelle seguenti Classi acustiche:

- *Classe V Aree prevalentemente industriali;*
- **Classe IV Aree di intensa attività umana.**

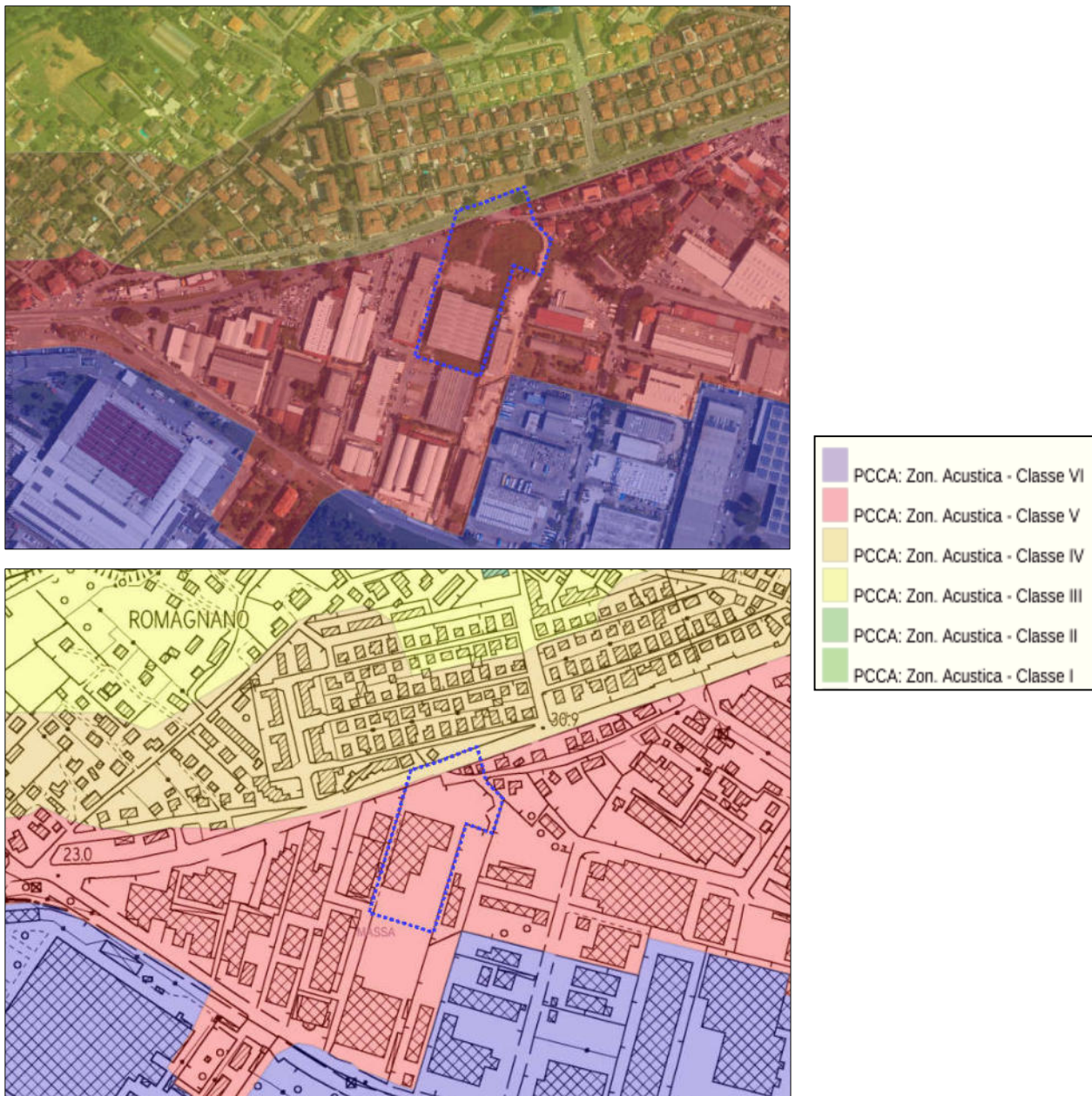


Figura 13. Estratto del PCCA con evidenza dell'area oggetto di PA (in blu)

**Classificazione del territorio comunale (Tabella A - art. 1 del DPCM 14/11/1997)**

**CLASSE I - aree particolarmente protette:** rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.

**CLASSE II - aree destinate ad uso prevalentemente residenziale:** rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.

**CLASSE III - aree di tipo misto:** rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

**CLASSE IV - aree di intensa attività umana:** rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

**CLASSE V - aree prevalentemente industriali:** rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

**CLASSE VI - aree esclusivamente industriali:** rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività

**Tabella 12. Valori limite di emissione Leq in dB(A) (Tabella B dell'Allegato al D.P.C.M. 14/11/1997)**

Classi di destinazione d'uso del territorio	Tempi di riferimento	
	Diurno (06:00 – 22:00)	Notturmo (22:00 – 06:00)
I - aree particolarmente protette	45	35
II - aree prevalentemente residenziali	50	40
III - aree di tipo misto	55	45
IV - aree di intensa attività umana	60	50
V - aree prevalentemente industriali	65	55
VI - aree esclusivamente industriali	65	65

**Tabella 13. Valori limite assoluti di immissione Leq in dB(A) (Tabella C dell'Allegato al D.P.C.M. 14/11/1997)**

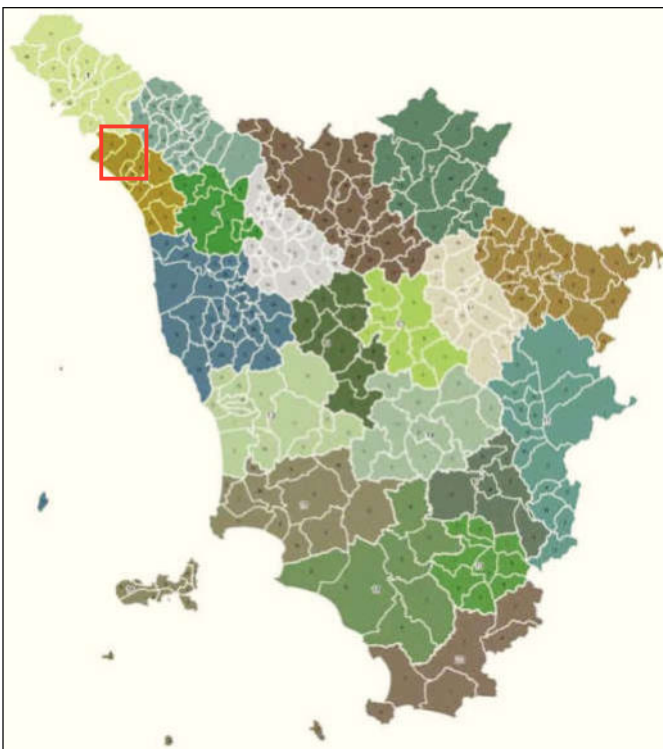
Classi di destinazione d'uso del territorio	Tempi di riferimento	
	Diurno (06:00 – 22:00)	Notturmo (22:00 – 06:00)
I - aree particolarmente protette	50	40
II - aree prevalentemente residenziali	55	45
III - aree di tipo misto	60	50
IV - aree ad intensa attività umana	65	55
V - aree prevalentemente industriali	70	60
VI - aree esclusivamente industriali	70	70

Ai fini della destinazione prevista per l'area il **PA, e contestuale Variante al RU, risulta compatibile con la classificazione acustica vigente.**

## 7.2 - Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana

Il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana è stato approvato con D.C.R. n. 72/2007; nel corso degli anni la Regione ha attivato un lungo percorso di revisione e completamento del PIT come *“Integrazione al PIT con valenza di Piano paesaggistico”* al fine di dare sia piena efficacia ai disposti del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio che completare il percorso istituzionale avviato con il Ministero nel 2007. Le forme del Piano paesaggistico ammesse dal Codice dei beni culturali e del paesaggio difatti possono essere di due tipologie: un Piano paesaggistico quale strumento a sé stante, oppure un Piano Territoriale che, per avere efficacia anche paesaggistica, deve in maniera esplicita connotarsi come Piano territoriale *“con specifica considerazione dei valori paesaggistici”* (art. 135 com. 1 del Codice). La Regione Toscana ha scelto a suo tempo di sviluppare il proprio Piano paesaggistico non come Piano separato, bensì come integrazione al già vigente PIT, avviando di conseguenza un procedimento a ciò dedicato. La proposta di PIT con valenza di Piano paesaggistico (PIT/PPR) è stata, a seguito di un lungo iter procedurale, adottata con Deliberazione 2 luglio 2014, n.58; tale proposta di Piano sostituisce a tutti gli effetti l'implementazione paesaggistica del PIT precedentemente adottata con DCR n.32 del 16/06/2009 (atto che è stato formalmente abrogato con la DCR 58/2014). In data 4 dicembre 2014 la Giunta regionale ha approvato, con delibera n.1121 del 04/12/2014, l'istruttoria tecnica delle osservazioni presentate e le conseguenti proposte di modifica ai documenti. In ultimo, in data 27 marzo 2015, con D.C.R. n. 37, la Regione Toscana *ha approvato definitivamente il nuovo Piano paesaggistico con successiva pubblicazione sul BURT n° 28 del 20/05/2015.*

Il Piano individua *20 Ambiti di paesaggio* in cui il territorio regionale risulta articolato e definisce la struttura generale della relativa disciplina i cui caratteri specifici sono definiti per ciascun ambito in un'apposita scheda. Il Comune di Massa ricade ***nell'Ambito 2 “Versilia e Costa apuana”***.



I principali documenti del PIT/PPR presi di seguito a riferimento sono:

- la **Scheda dell'Ambito di paesaggio n. 2;**
- la **Disciplina del Piano.**

La *Scheda di Ambito* è introdotta da una sintetica descrizione contenente alcune indicazioni sulle qualità e sulle criticità del territorio interessato; essa risulta articolata in **5 Sezioni**:

1. Profilo dell'Ambito;
2. Descrizione interpretativa;
3. Invarianti strutturali;
4. Interpretazione di sintesi;
5. Indirizzi per le politiche;
6. Disciplina d'uso.

Il territorio comunale di Massa è descritto e normato **all'Ambito n. 2 "Versilia e costa apuana"**, così suddiviso: *quadro conoscitivo, indirizzi per le politiche e "Disciplina d'uso"* che detta gli obiettivi di qualità e le direttive.

Nella matrice seguente sono riportati gli *obiettivi, le direttive e gli orientamenti* maggiormente attinenti alla tematica qui trattata con evidenza di come il Piano in analisi si relazione ad essi.

**Coerenza del PA e contestuale Variante con gli obiettivi, le direttive e gli orientamenti ritenuti maggiormente attinenti alla tematica e contesto del PIT – PPR:**

<b>OB.4 Riquilibrare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali.</b>	
	<b>Direttiva:</b> 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:
<b>4.1</b>	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
<u>Valutazione del PA e contestuale Variante al RU</u>	
La proposta di PA, con contestuale Variante semplificata al RU, risulta coerente con la Direttiva in quanto la previsione di convertire un'area attualmente con destinazione produttiva-artigianale in area commerciale, prevedendone una ristrutturazione edilizia con recupero dell'attuale fabbricato, eviterà ulteriori processi di consumo di suolo riferiti a lotti invece ad oggi ancora liberi da infrastrutturazioni, così come indicato.	
<b>4.2</b>	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)
<u>Valutazione del PA e contestuale Variante al RU</u>	
La proposta di PA non interesserà in alcun modo spazi ad oggi con destinazione agricola presenti nel territorio urbanizzato. L'area in oggetto verrà riqualificata anche in ragione di un'idea di completamento urbanistico lungo una "Fascia di bordo" dotata di particolare interesse strategico.	
<b>4.6</b>	Riquilibrare da un punto di vista ambientale e urbanistico le aree produttive e gli impianti di lavorazione del marmo come "aree produttive ecologicamente attrezzate"

Valutazione del PA e contestuale Variante semplificata al RU

In merito a tale aspetto la Variante in proposta assieme al correlato PA nasce al fine di effettuare una riqualificazione in tal senso l'area.

<b>4.11</b>	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
-------------	--

Valutazione del PA e contestuale Variante al RU

La proposta di PA rispetterà quanto previsto dalla scheda norma ed andrà ad integrarsi pienamente nel contesto paesaggistico di riferimento, senza alterare in maniera significativa l'integrità morfologica e percettiva dell'area.

### 7.3 - Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Massa

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Massa Carrara (PTCP) è stato approvato nel 1999; a seguito dell'approvazione del PIT (anno 2000) la provincia ha provveduto ad approvare la Variante al PTCP di adeguamento e conformità al PIT con D.C.P. n.9 del 13/04/2005. Quest'ultima Variante è stata infine integrata nell'anno 2014 dalla *Variante al PTCP per la rimozione del riconoscimento della destinazione sanitaria dell'Ospedale civile di Massa*, in attuazione dell'Accordo di programma per la realizzazione del Nuovo Presidio Ospedaliero delle Apuane.

Recentemente, la Provincia ha sottoscritto un Accordo con la Regione Toscana per la predisposizione di una *Variante Generale al PTCP* di Massa-Carrara (PTC), in adeguamento e conformazione al PIT/PPR ai sensi dell'art. 21 del Piano Paesaggistico Regionale e della L.R.T. n. 65/2014 e s.m.i il cui atto di avvio è stato approvato con Decreto del presidente n.100 del 28/12/2020; attualmente la Variante generale citata non risulta però vigente.

Il PTCP stabilisce criteri e parametri per le valutazioni di compatibilità tra le varie forme e modalità di utilizzazione delle risorse essenziali del territorio. Esso si compone di un *quadro conoscitivo* del patrimonio territoriale, di una *parte statutaria* e di una *parte strategica*. Nello specifico:

- lo *statuto del territorio* specifica: il patrimonio territoriale provinciale, in relazione alle funzioni proprie e delegate della provincia, con particolare riferimento al territorio rurale; le invarianti strutturali del territorio provinciale; gli immobili di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del Codice; i principi e le regole per l'utilizzazione e la riproduzione del patrimonio territoriale;
- la *parte strategica* indica le linee progettuali dell'assetto territoriale e delinea la strategia dello sviluppo del territorio e a tal fine: individua, con riferimento ai contenuti del PIT, gli obiettivi e gli indirizzi da perseguire nelle trasformazioni territoriali e le conseguenti azioni; detta indirizzi sull'articolazione e sulle linee di evoluzione dei sistemi territoriali; detta indirizzi, criteri e parametri per l'applicazione coordinata delle norme relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III; detta criteri e indirizzi per le trasformazioni dei boschi ai sensi dell'articolo 41 della L.R. 39/2000; individua le strategie di tutela attiva del patrimonio territoriale, anche al fine dello sviluppo socio economico e culturale della comunità provinciale.

Entrando nel merito dei contenuti del piano, è possibile identificare i seguenti **macro-obiettivi**:

- *salvaguardia e tutela del territorio provinciale;*
- *valorizzazione delle risorse essenziali;*
- *sviluppo economico integrato delle specifiche realtà territoriali (sostenibilità delle previsioni).*

Il PTC stabilisce inoltre le prescrizioni per il coordinamento delle politiche di settore e degli strumenti della programmazione della provincia; l'individuazione degli ambiti territoriali per la localizzazione di interventi di

competenza provinciale e relative prescrizioni; le misure di salvaguardia. Indagando le tavole costituenti la *parte progettuale del PTCP* emergono le seguenti considerazioni per l'area in analisi.

L'area risulta ricadere, per quanto riguarda gli **Ambiti di paesaggio** individuati dal PTCP, **nell'Ambito delle aree fluviali**, e precisamente nel bacino idrografico del Fiume Frigido (**sf2**). Inoltre l'area di intervento appartiene al **Sistema Territoriale Locale (STL) di Massa Carrara**.



**Figura 14. TAV1 – Sistemi Territoriali e ambiti territoriali di paesaggio. In rosso l'area di interesse**

L'Art.22 delle NTA del PTCP definisce gli *Ambiti di paesaggio*; essi rappresentano, per le proprie caratteristiche, una molteplicità di elementi areali, con caratteri ambientali e territoriali che, all'interno di uno stesso contesto, possono risultare variamente configurati in relazione alle forme fisiche, alla natura dei suoli, all'esposizione, alla varietà degli ecosistemi, alla struttura antropica, ai caratteri degli insediamenti. In tal senso il territorio provinciale è stato scomposto in cinquantasette sub Ambiti omogenei, che a seguito dell'analisi degli aspetti morfologici, ambientali, vegetazionali ed insediativi sono stati organizzati ed aggregati in ambiti geografici omogenei definiti "*Ambiti territoriali di paesaggio*".

L'Art.35 riporta le prescrizioni per il sistema territoriale di Massa Carrara, i cui punti principali sono di seguito riportati:

1. *Per favorire la qualificazione e lo sviluppo dei centri urbani, che il P.T.C. riconosce le aree insediate appartenenti all'insediamento urbanizzato costiero, i Comuni nei loro strumenti urbanistici, in coerenza con gli obiettivi strategici e le invarianti strutturali del sistema territoriale locale, provvederanno a:*

- a) contenere lo sviluppo insediativo di nuova edificazione, privilegiando il consolidamento, la riqualificazione e il completamento dei tessuti insediativi esistenti e recuperando il rapporto con le parti di territorio immediatamente prospicienti ai corsi d'acqua al fine di recuperare e favorire gli scambi biotici e la fruizione dell'ambito fluviale come verde pubblico di interesse ambientale;*
- b) delocalizzare le aziende impropriamente inglobate nei tessuti urbani e negli ambiti fluviali;*
- c) ridefinire gli standards e il loro dimensionamento con particolare riferimento a quantità e qualità delle aree verdi e dei parcheggi e alla riorganizzazione dei servizi scolastici e sanitari di base;*
- d) predisporre i piani urbani della mobilità previsti dal P.R.I.T. definendo in particolare le eventuali limitazioni per i mezzi di trasporto individuali, individuando percorsi pedonali e piste ciclabili, i percorsi per i mezzi di*

*trasporto collettivi le aree o le strutture per i parcheggi, i poli scambiatori; (...)*

3. I comuni determinano le azioni prioritarie per il recupero e la riqualificazione degli “insediamenti prevalentemente residenziali”, finalizzate alla prioritaria eliminazione dei fenomeni di degrado e al riordino morfologico, attraverso gli strumenti previsti dalla legge regionale (piani attuativi, programmi integrati di intervento) con i quali si dovrà procedere:

- alla programmazione di interventi tesi a rafforzare la struttura urbana e la dotazione di servizi ed attrezzature;
- il riordino del traffico veicolare e del complesso dei servizi di trasporto pubblico individuando strade di scorrimento per il traffico di attraversamento e di scambio, strade di quartiere con funzione di collegamento tra le varie parti edificate, strade locali di servizio agli edifici per gli spostamenti pedonali;
- l'individuazione dei parcheggi pertinenziali da realizzare prioritariamente a servizio della sosta di residenti e addetti;
- l'individuazione e la disciplina di riordino delle aree in cui sono ubicate le attività e le funzioni marginali, attraverso la verifica di compatibilità di tali funzioni,
- **l'individuazione e la disciplina di recupero e riordino delle aree dismesse** o collocate in modo improprio nei tessuti residenziali;
- la programmazione urbanistica per parti consistenti di territorio al fine di evitare lo sviluppo degli insediamenti per sommatoria di lottizzazioni, limitandone la monofunzionalità;
- **la previsione localizzativa di nuovi insediamenti e funzioni sulle principali direttrici di trasporto. (...)**”.

Sulla base di quanto appena esposto, il PA in analisi, con contestuale variante urbanistica, *risulta pienamente coerente.*

Con riferimento alla tavola **dell'integrità degli ecosistemi e Beni culturali**, l'area oggetto di valutazione appartiene **all'Insediamento costiero** in cui **non si presentano elementi caratterizzanti.**

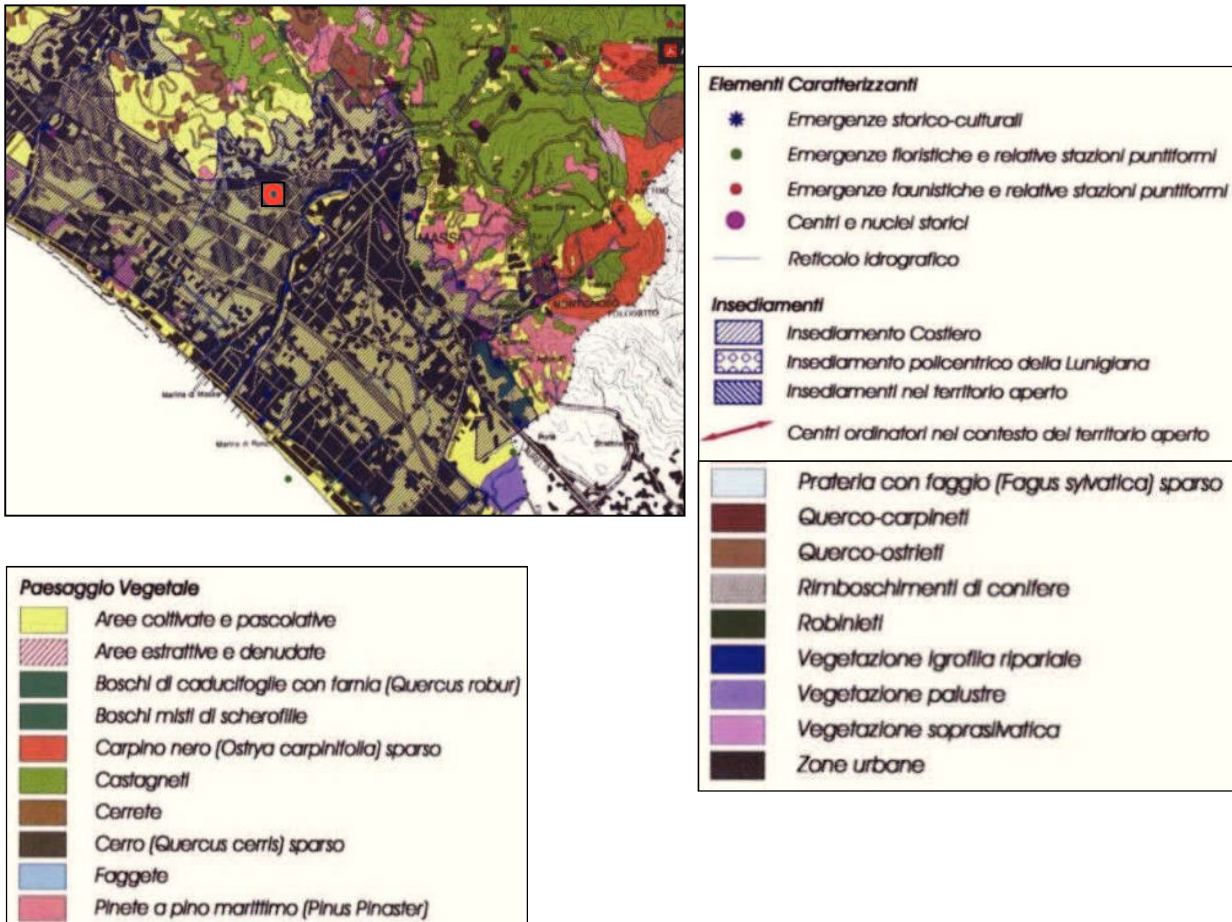


Figura 15. TAV3 – Integrità ecosistemi e beni culturali. In rosso l’area di interesse

Per quanto riguarda le **Risorse essenziali ed il sistema funzionale della rete infrastrutturale e degli insediamenti**, l’area in analisi si localizza lungo una “**diretrice primaria**” delle infrastrutture stradali (la Via Aurelia), in una zona indicata come “**Insediamenti prevalentemente produttivi**”.

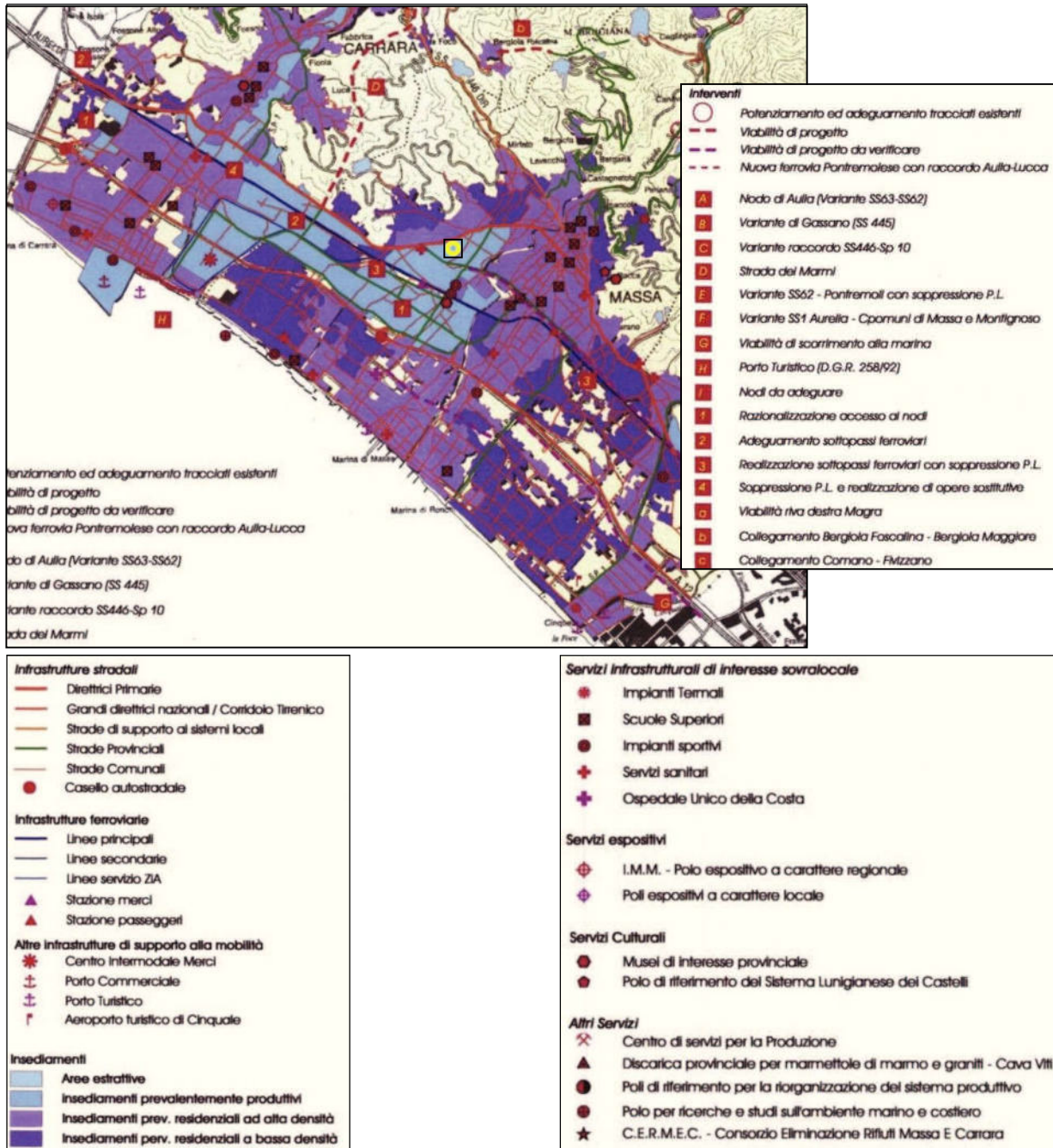


Figura 16. TAV4b – Risorse essenziali e sistema funzionale del patrimonio ad elevato valore economico-sociale: rete infrastrutturale e insediamenti. In giallo l'area di interesse

Inoltre l'area interessata dal PA non ricade in **nessun Sistema funzionale per l'ambiente**, come mostrato nello stralcio cartografico di seguito riportato.

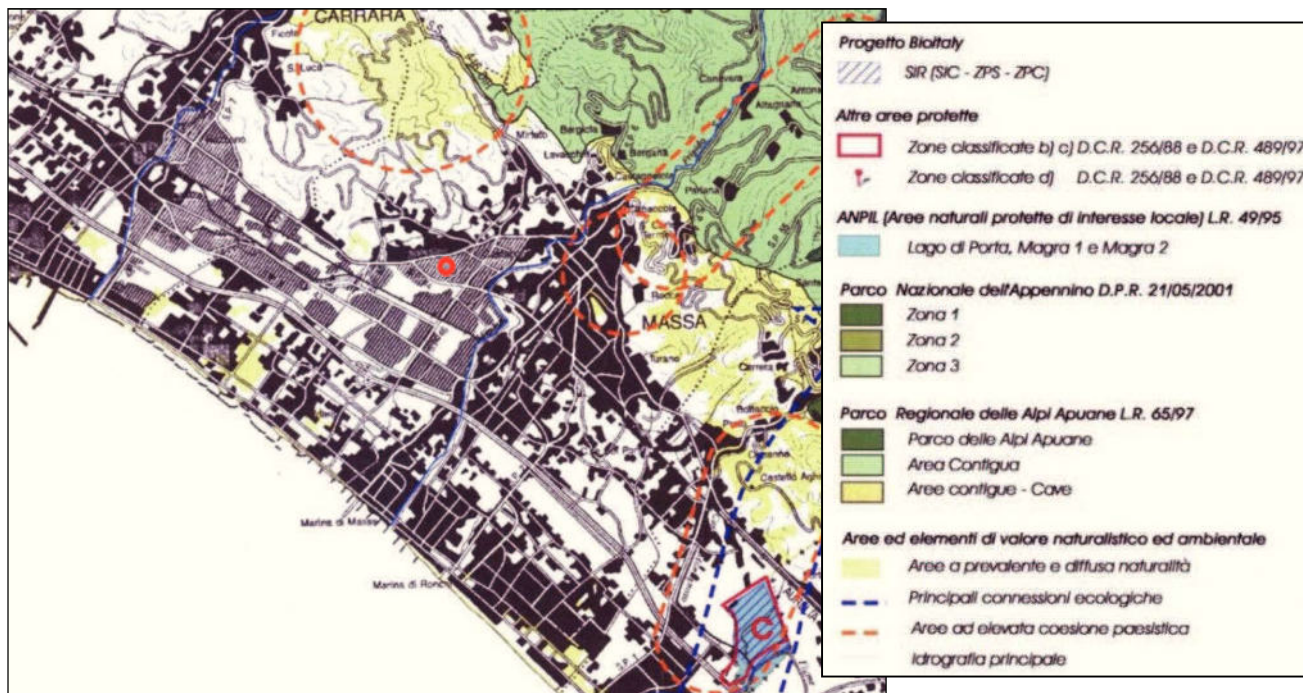


Figura 17. TAV5 – Sistema funzionale per l'ambiente. In rosso l'area in analisi

Analizzando le tavole del *Quadro conoscitivo* del PTCP non emergono elementi significativi ricadenti nell'area oggetto del PA.

Dalla lettura dettagliata del PTCP è possibile sottolineare come il PA, con contestuale Variante, in esame mostra *elementi di coerenza con gli obiettivi generali indicati nel Piano Territoriale di Coordinamento provinciale*, laddove *persegue gli obiettivi volti alla salvaguardia e tutela dei caratteri esistenti del territorio provinciale ed in particolare lo sviluppo economico integrato delle specifiche realtà territoriali (sostenibilità delle previsioni)*.

#### 7.4 - Piano di Gestione del Rischio Idraulico (P.G.R.A.) del distretto Appennino Settentrionale

Il Distretto Appennino Settentrionale non ha prodotto studi idraulici specifici sulle aree di competenza. Il P.G.R.A. recepisce le cartografie fornite dalle singole Autorità di Bacino di competenza territoriale e le riclassifica. Allo stato attuale, il sito oggetto di indagine è completamente perimetrato per la maggior parte in pericolosità P1, pericolosità da alluvione bassa, e per la rimanente parte occupata dalla sede stradale di Via Aurelia in P2, pericolosità da alluvione media.

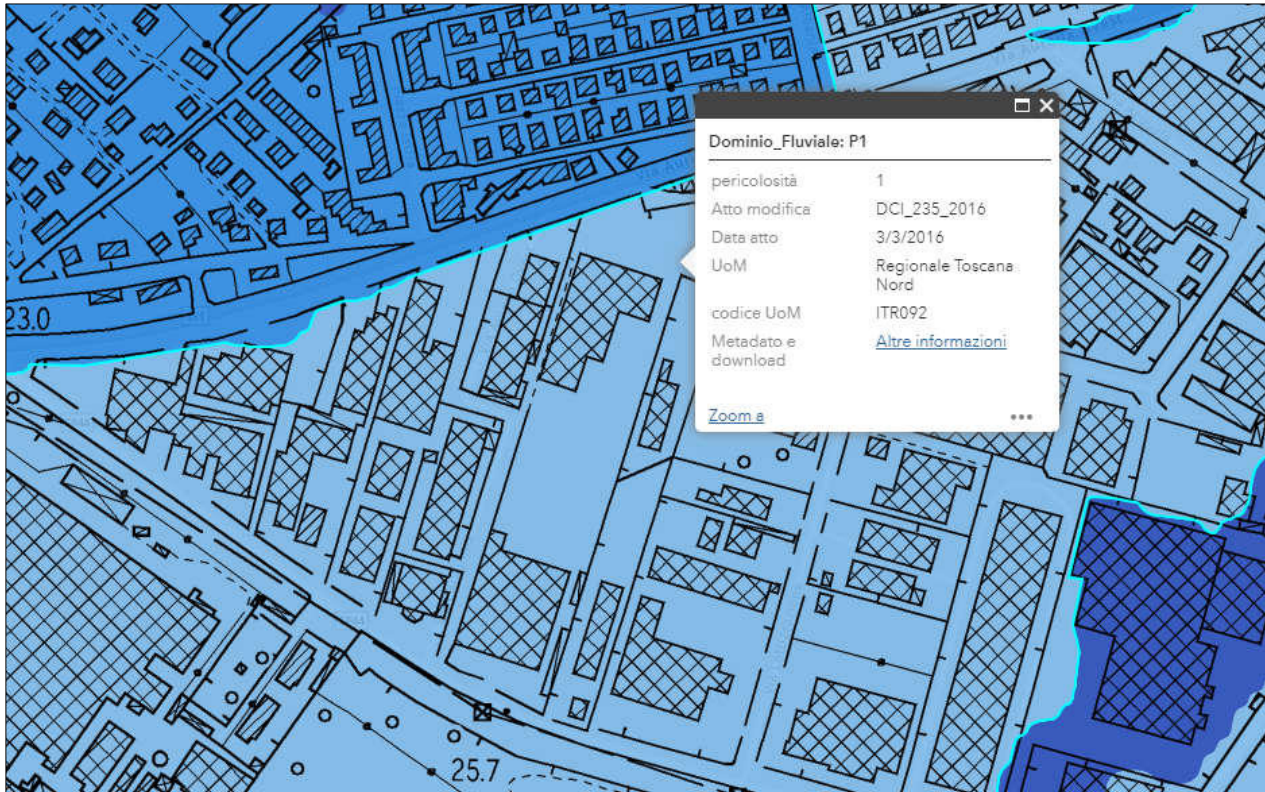


Figura 17 – Estratto della cartografia del PGRA del Distretto Appennino

Le opere previste nella variante sono compatibili con la pericolosità idraulica del sito.

## 8) DESCRIZIONE DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA

Alla luce di nuovi e recenti studi del traffico effettuati e valutazioni effettuate con gli Uffici Tecnici del Comune di Massa ed al fine di rendere conformi alla caratteristiche definite dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 05-11-2001 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade” e quelle definite dal D.M. 19-04-2006 “ Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali” le opere pubbliche relative alla viabilità previste dalla scheda Norma, la variante semplificata al RU vigente si propone di:

- modificare il sedime della rotatoria prevista all’intersezione tra via Aurelia Ovest e via Vecchia Candia traslandola leggermente in direzione Massa al fine di renderla conforme alle normative vigenti e quindi garantire il rispetto dei corretti parametri dimensionali;
- non realizzare il marciapiede lungo Via Aurelia Ovest lato Monti in quanto comporterebbe la necessità di ridurre le carreggiate di via Aurelia Ovest vista la presenza di alberature sul lato strada;

- non realizzare la seconda rotatoria all'intersezione tra via Aurelia Ovest e via Acquale in quanto non risulterebbe conforme ai minimi requisiti dimensionali richiesti dalle normative vigenti;

La modifica allo strumento urbanistico vigente prevede la sola modifica delle opere pubbliche lasciando invariati i parametri urbanistici relativi al Superficie Utile Lorda di recupero e di nuova edificazione indicati nella Scheda Norma.

La proposta nasce dalla volontà di realizzare le opere pubbliche previste atte a riqualificare l'asse stradale di accesso alla viabilità nel rispetto delle normative vigenti. La proposta di Variante fornisce una soluzione urbanisticamente adeguata a rendere omogenea e coerente tale zona rispetto all'attuale contesto urbano di riferimento.

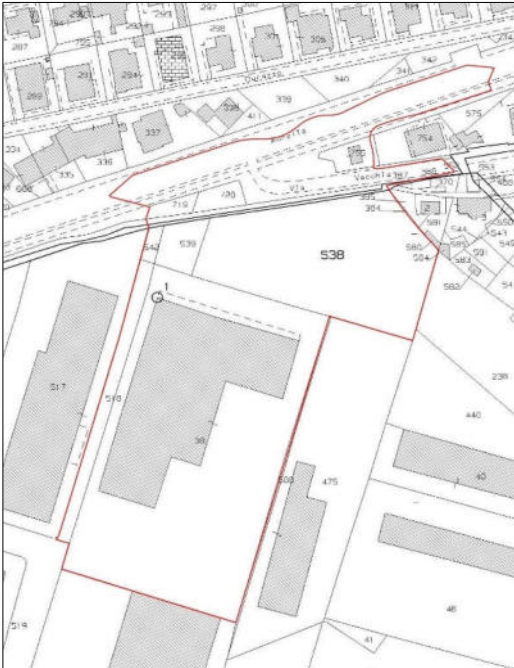
## 8.1 AREA DI INTERVENTO

L'area interessata dall'intervento si localizza nel territorio comunale di Massa, esattamente tra Via Aurelia, Via Vecchia Candia.



Figure 18. Immagine aerea dell'area di studio (in rosso)

A livello catastale l'area è definita dai Mapp. 89, Mapp. 38, Mapp 538, Mapp. 539, Mapp. 542, Mapp. 719, Mapp. 720, Mapp. 518, Mapp. 755 da porzione di Via Aurelia Ovest e da porzione di Via Vecchia Candia; la documentazione in analisi **viene presentata dalla Soc. Ge.Imm. S.r.l.**



**Figure 19. Estratto di mappa catastale (aerea dell'area di studio in rosso)**

## 8.2 - PROPOSTA DI PIANO

La proposta di Piano Attuativo, così come risultante dalla planimetria a seguito riportata, prevede il completamento dell'attuale fabbricato con realizzazione di un piccolo ampliamento e la sistemazione delle aree esterne, il tutto finalizzato alla realizzazione, all'interno di tale fabbricato, di una media struttura di vendita di generi alimentari e non ed di un esercizio di vicinato e la realizzazione della rotatoria sull'intersezione di Via Aurelia Ovest e Via Vecchia Candia.



## 9) QUADRO PRELIMINARE DI RIFERIMENTO AMBIENTALE

### 9.1 - RISORSE COINVOLTE

L'area di trasformazione è ubicata nella Fascia di Bordo di Via Aurelia Ovest compresa tra via Aurelia Ovest e Via Vecchia Candia. Nell'area è presente un fabbricato artigianale/industriale non ancora completato e l'intero compendio immobiliare risulta dismesso ed in cattivo stato di mantenimento.

Nel vigente Regolamento Urbanistico l'immobile risulta normato nella Scheda Norma FDB.2.07 "Fascia di Bordo, via Aurelia Ovest/Via Vecchia Candia.

L'intervento prevede la modifica della viabilità pubblica di Via Aurelia Ovest che costituisce l'asse stradale di accesso alla città.

Considerato comunque la limitata e puntuale entità del presente intervento in variante, l'analisi delle risorse viene effettuata facendo riferimento al *Documento preliminare VAS*, al Rapporto sullo stato dell'ambiente – Processo di Agenda 21 Locale dell'Area di Massa e all'Annuario 2022 dei dati ambientali della Toscana pubblicato da Arpat.

### 9.2 - IL SISTEMA ACQUA

Per quanto riguarda le acque superficiali nel comune di Massa sono presenti 2 stazioni di monitoraggio per l'analisi della qualità delle acque (codice MAS – 025 Frigido-Valle Confluenza Renata e codice MAS – 026 Frigido-Foce Via Garosi).

Stato ecologico e chimico dei corpi idrici della Toscana-2010-2023, Bacini Toscana nord

Sottobacino	Corpo idrico	Provincia	Comune	Cod.	Stato ecologico Triennio 2010-2012	Stato ecologico Triennio 2013-2015	Stato ecologico Triennio 2016-2018	Stato ecologico Triennio 2019-2021	Stato ecologico Anno 2022	Stato ecologico Anno 2023	Stato chimico Triennio 2010-2012	Stato chimico Triennio 2013-2015	Stato chimico Triennio 2016-2018	Stato chimico Triennio 2019-2021	Stato chimico Anno 2022	Stato chimico Anno 2023
Versilia	Canalone Luce	LI	Canalone	MAS-539	Buono	Sufficiente	Sufficiente	Sufficiente	Non effettuato	Sufficiente	Non richiesto	Non buono	Buono	Buono	Non effettuato	Non buono
Versilia	Canalone Monte	MS	Canalone	MAS-540	Scario	Scario	Sufficiente	Scario	Scario	Non effettuato	Non buono	Non buono	Buono	Non buono	Non buono	Non buono
Versilia	Frigido	MS	Massa	MAS-026	Non appartenente alla rete di monitoraggio	Non previsto	Sufficiente	Non appartenente alla rete di monitoraggio	Non appartenente alla rete di monitoraggio	Non appartenente alla rete di monitoraggio	Non richiesto	Non buono	Non appartenente alla rete di monitoraggio	Non appartenente alla rete di monitoraggio	Non appartenente alla rete di monitoraggio	Non appartenente alla rete di monitoraggio
Versilia	Frigido-Secco	MS	Massa	MAS-025	Sufficiente	Buono	Buono	Buono	Buono	Non effettuato	Non buono	Non buono	Buono	Buono	Buono	Non buono
Versilia	Sera 2	LI	Seravezza	MAS-027	Buono	Sufficiente	Sufficiente	Buono	Non effettuato	Buono	Buono	Buono da fondo naturale	Buono	Buono	Buono	Buono
Versilia	Versilia	LI	Pietrasanta	MAS-029	Scario	Scario	Scario	Scario	Non effettuato	Non effettuato	Non buono	Non buono	Non buono	Non buono	Non effettuato	Non effettuato
Versilia	Vizza	LI	Seravezza	MAS-038	Sufficiente	Sufficiente	Sufficiente	Sufficiente	Non effettuato	Non effettuato	Non buono	Non buono	Buono	Non buono	Buono	Buono

Sulla base dei più recenti risultati del monitoraggio condotto nelle stazioni ARPAT sopra riportati emerge come lo *Stato ecologico* per la stazione MAS – 025 registrato nel triennio 2019 – 2021 e nell'anno 2022 sia *Buono*, così come lo *Stato chimico* nei medesimi periodi considerati mentre nell'anno 2023 non risulta monitorato lo stato ecologico mentre lo stato risulta non buono. Differente è la situazione registrata presso la stazione MAS – 026 dove lo *Stato ecologico* nel triennio 2016 -2018 è risultato *Sufficiente*, mentre per gli anni successivi non sono presenti dati di monitoraggio. Per lo *Stato chimico* sempre riferito alla stazione MAS – 026, esso è risultato, nel triennio 2016– 2018 *Non Buono* mentre per gli anni successivi non sono presenti dati di monitoraggio.

La gestione dell'acqua potabile è affidata a Gaia S.p.A., gestore unico del servizio idrico integrato.

*Corsi d'acqua e sorgenti* - Il Frigido costituisce la maggiore risorsa idrica con una portata media annua di 6,44 m<sup>3</sup>/s. Le portate minime giornaliere sono rispettivamente 0,3 m<sup>3</sup>/s (magra estrema) e 150-200 m<sup>3</sup>/s (forte piena). L'onda di piena calcolata dall'Autorità di Bacino Toscana Nord è stata di 500 m<sup>3</sup>/s.

Al Frigido si affiancano numerosi corsi d'acqua e sorgenti tra i quali ricordiamo il Brugiano, il Magliano, il Canal Magro in genere soggetti a regimazione artificiale e derivati da interventi di bonifica. Abbiamo poi alcuni torrenti tra cui il Ricortola, il Renara, Antona.

Notevole è anche la presenza di fossi: Poveromo, Lavello, Regollo, Madielle, Sale. Si contano poi circa settanta pozzi e sorgenti: Cartaro, Altagnana, La Fossa, Bargana, Materna, Grotta del Duca, Alberghi, Pieve.

Dopo la sorgente del Frigido per quantità e portata seguono quelle del Cartaro e di Renara. La sorgente del Cartaro, che è captata dall'acquedotto comunale, si trova ad una quota di 205 m lungo il Canale della Rocchetta ed ha una portata media annua di 400 l/s. La sorgente di Renara è costituita in realtà da più sorgenti che scaturiscono nell'alveo dell'omonimo canale a circa 290 m di quota.

Nella zona di pianura in corrispondenza della scarpata di erosione marina sono presenti numerose risorgive che danno origine a brevi corsi d'acqua, tipica e quella delle "Polle".

*Falde acquifere di pianura-* L'acquifero principale della pianura apuana è rappresentato dalle ghiaie alluvionali, in cui si localizza una falda praticamente unica, poiché i livelli impermeabili non hanno mai una continuità tale da separare più falde. L'acquifero è di tipo freatico nella fascia pedemontana, mentre nella parte mediana della pianura i sedimenti palustri impermeabili, determinano localmente condizioni di falda in pressione. Il contatto fra le ghiaie alluvionali e i sedimenti palustri-lacustri fa sì che la falda venga localmente a giorno in alcune risorgive. L'alimentazione della falda è costituita dagli apporti sotterranei provenienti dalla zona delle conoidi e dagli apporti delle precipitazioni meteoriche.

-Apporti falda acquifera

Acque Frigido	Acque Candia	Acque Mirteto	Precipitazioni
45.854.364	2.072.000	5.709.000	8.922.566

La legge 36/94 ed il d.lgs. 152/99 (integrato dal d.lgs. 258/2000) individuano obiettivi generali riferiti alla riduzione dello sfruttamento della risorsa idrica ed in particolare alla necessità di garantire l'equilibrio del bilancio idrico, evitando gli sprechi e favorendo il riciclo e riutilizzo delle acque. In termini generali è quindi auspicabile perseguire una riduzione dei prelievi, allo scopo di non creare condizioni di disequilibrio tra aree diverse ed evitare una diminuzione della disponibilità di questa risorsa.

Il consumo pro capite annuo medio va da 80 a 83 m<sup>3</sup>/anno.

La legge 36/94 ed il d.lgs. 152/99 (integrato dal d.lgs. 258/2000) individuano obiettivi generali riferiti alla riduzione dello sfruttamento della risorsa idrica ed in particolare alla necessità di garantire l'equilibrio del bilancio idrico, evitando gli sprechi e favorendo il riciclo e riutilizzo delle acque. In termini generali è quindi auspicabile perseguire una riduzione dei prelievi, allo scopo di non creare condizioni di disequilibrio tra aree diverse ed evitare una diminuzione della disponibilità di questa risorsa.

Il Piano oggetto di indagine prevede l'allaccio alla rete acquedottistica ed al sistema fognario comunale; non è prevista la realizzazione di pozzi per l'approvvigionamento idrico.

### 9.3 - LA DEPURAZIONE

Il sistema fognario è costituito da circa 350 km di tubazione di cui 220 per fognatura nera e 130 per fognatura bianca. La maggior parte delle condotte è in PVC con funzionamento a gravità. Nell'impianto della fognatura nera intervengono circa 70 impianti sollevamento. Le zone non servite sono relative alle zone con minore densità abitativa:

Poveromo e zona immediatamente a monte. Nelle frazioni montane operano in alcuni casi depuratori frazionali o sistemi fognari che confluiscono in fosse settiche anche se il comune, dal 2003 all'avvento di GAIA, ha provveduto ad allacciare diversi paesi alla rete fognaria civica.

I principali impianti di depurazioni cittadini sono quelli del Lavello con potenzialità di 100.000 abitanti e quello delle Querce con potenzialità di 50.000 abitanti. Il primo viene utilizzato anche da Carrara per cui la sua potenzialità, per il Comune di Massa, si riduce praticamente del 50% ed inoltre richiede urgenti interventi di manutenzione che non possono essere eseguiti con regolarità perché viene quasi costantemente utilizzato alla massima potenzialità. Il secondo presenta attualmente gravi problemi per quanto riguarda la linea fanghi, per cui l'Amministrazione ha già previsto il trasferimento dei fanghi al depuratore del Lavello.

L'amministrazione ha inoltre approvato il raddoppio del depuratore ex-Cersam al fine di chiudere definitivamente il depuratore delle Querce; all'attualità gli interventi di raddoppio risultano in fase conclusiva. Gli impianti delle Querce, del Lavello ed ex-Cersam hanno la seguente tipologia di processo: fanghi attivi/nitrodenitro/digestione anaerobica. Ogni anno producono in media rispettivamente 2.281 e 4.100 tonnellate di fango.

Nel territorio comunale è presente un impianto di depurazione per cui il PA oggetto di indagine prevede l'allaccio al sistema fognario comunale.

## 9.4 - QUALITÀ DELL'ARIA

### 9.4.1 INQUINAMENTO ATMOSFERICO

Le emissioni in atmosfera di sostanze inquinanti sono all'origine di alcuni dei problemi ambientali considerati prioritari ormai in tutte le sedi nazionali e internazionali: cambiamenti climatici, buco dell'ozono nella stratosfera, aumento dell'ozono troposferico, acidificazione (le cosiddette piogge acide). Individuare e conoscere la natura degli inquinanti atmosferici e disporre dei dati delle emissioni (attraverso una raccolta omogenea e confrontabile) sono le azioni fondamentali per valutarne gli impatti sulla salute e sull'ambiente e per formulare politiche ambientali sulla qualità dell'aria finalizzate alla riduzione dell'inquinamento atmosferico. Le polveri o *particolati* (Particulate Matter – PM in inglese) consistono in particelle solide e liquide di diametro variabile fra 100 µm e 0,1 µm. Il periodo di tempo in cui le particelle rimangono in sospensione nell'aria ambiente può variare da pochi secondi a molti mesi. Il sistema maggiormente attaccato dal particolato è l'apparato respiratorio e il fattore di maggior rilievo per lo studio degli effetti è la dimensione delle particelle, in quanto da essa dipende l'estensione della penetrazione nelle vie respiratorie. Si può ritenere che le particelle con diametro superiore a 5µm si fermano e stazionano nel naso e nella gola. Le particelle di dimensioni tra 0.5µm e 5µm possono depositarsi nei bronchioli e per azione delle ciglia vengono rimosse nello spazio di due ore circa. I particolati presenti in atmosfera provengono in buona parte anche da processi naturali, quali le eruzioni vulcaniche e l'azione del vento sulla polvere e sul terreno. L'inquinamento da particolati invece è da ricercarsi nelle attività dell'uomo:

- traffico e trasporti;
- industria delle costruzioni (particelle di polvere);
- le fonderie (ceneri volatili) e i processi di combustione incompleta (fumi);
- la combustione in impianti fissi e i processi industriali.

Il traffico urbano contribuisce all'inquinamento dell'aria da particolato, oltre che con le emissioni, anche attraverso la lenta polverizzazione della gomma dei pneumatici. Il diametro delle particelle in sospensione è indicativamente così correlato alla fonte di provenienza:

- diametro maggiore di 10 µm: processi meccanici (ad esempio erosione del vento, macinazione e diffusione), polverizzazione di materiali da parte di veicoli e pedoni;
- diametro compreso tra 1 µm e 10 µm: provenienza da particolari tipi di terreno, da polveri e prodotti di combustione di determinate industrie e da sali marini in determinate località;
- diametro compreso tra 0,1 µm e 1µm: combustione ed aerosol fotochimici;
- diametro inferiore a 0,1µm: processi di combustione.

Nelle aree urbane il PM10 riveste un ruolo importante anche per i suoi effetti sull'ambiente a livello locale. A causa della loro elevata superficie attiva e dei metalli (piombo, nichel, cadmio ect.) in esse dispersi, le particelle agiscono da forti catalizzatori delle reazioni di conversione degli ossidi di zolfo e di azoto ad acido solforico ed acido nitrico. Pertanto esse costituiscono anche il mezzo attraverso cui avviene la deposizione secca degli acidi su edifici ed opere d'arte.

La causa fondamentale delle emissioni inquinanti presenti nel territorio comunale è data dall'uso dei combustibili fossili per la mobilità, il riscaldamento residenziale e terziario e per la produzione industriale. In determinate zone il fattore inquinante principale è dato dalla lavorazione del marmo per l'alto grado di polverosità prodotto. Trascurabile è, invece, l'apporto di agenti inquinanti di derivazione industriale a causa della chiusura delle aziende con consistenti fonti emmissive.

La Provincia di Massa-Carrara ha, a suo tempo, effettuato i rilevamenti sulla qualità dell'aria attraverso un'apposita stazione mobile che fornisce la misurazione dell'inquinamento atmosferico e i parametri meteorologici più significativi: temperatura, umidità relativa, radiazione solare, direzione e velocità del vento, pressione barometrica, pioggia caduta. Gli analizzatori presenti sul mezzo sono in grado di rilevare il monossido di carbonio (CO), gli ossidi di azoto (NO, NO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>), l'ozono (O<sub>3</sub>), gli idrocarburi metanici e non metanici e le polveri (frazione respirabile PM10).

Le competenze sul rilevamento della qualità dell'aria sono attualmente attribuite dall'ARPAT. La riduzione delle emissioni in atmosfera è perseguibile attraverso la diminuzione dell'utilizzo di fonti energetiche non rinnovabili, soprattutto per soddisfare i fabbisogni energetici residenziali che in termini quantitativi sono nettamente superiori a quelli delle altre funzioni, industriali incluse. Sotto questo aspetto determinanti sono gli interventi volti al miglioramento del rendimento di combustione degli impianti termici e delle capacità di coibenza degli involucri edilizi. In tal senso il Comune si è attivato, in applicazione Legge 9 gennaio 1991 n. 10 "Norme per l'attuazione del Piano energetico Nazionale in materia di uso razionale dell'Energia di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia" attraverso la costituzione di un catasto degli impianti termici e l'approvazione di un regolamento per l'effettuazione dei controlli necessari ad accertare l'effettivo stato di manutenzione e di esercizio dell'impianto termico.

L'intervento prevede la realizzazione di impianto fotovoltaico in copertura al fine di garantire la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e la realizzazione di un involucro edilizio ad alte prestazioni termiche finalizzate al risparmio energetico ed alla riduzione delle emissioni in atmosfera.

#### 9.4.2 - INQUINAMENTO ACUSTICO

Il rumore oggi è fra le principali cause del peggioramento della qualità della vita nelle città. Infatti, sebbene la tendenza in ambito comunitario negli ultimi 15 anni mostri una diminuzione dei livelli di rumore più alti nelle zone maggiormente a rischio (definite zone nere), si è verificato contestualmente un ampliamento delle zone con livelli definiti di attenzione (chiamate zone grigie) che ha comportato un aumento della popolazione esposta ed ha annullato le conseguenze benefiche del primo fenomeno.

Il rumore viene comunemente identificato come un "suono non desiderato" o come "una sensazione uditiva sgradevole e fastidiosa"; il rumore infatti dal punto di vista fisico, ha caratteristiche che si sovrappongono e spesso si identificano con quelle del suono, al punto che un suono gradevole per alcuni può essere percepito da altri come fastidioso. Il suono è definito come una variazione di pressione all'interno di un mezzo che l'orecchio umano riesce a rilevare.

Il numero delle variazioni di pressione al secondo viene chiamata frequenza del suono ed è misurata in Hertz (Hz). L'intensità del suono percepito nel punto di misura, corrispondente fisicamente con l'ampiezza dell'onda di pressione, viene espressa in decibel con il livello di pressione sonora (Lp). I suoni che l'orecchio umano è in grado di percepire sono quelli che si trovano all'interno della cosiddetta banda udibile, caratterizzata da frequenze comprese tra 16 Hz e 16.000 Hz e da livelli di pressione sonora di circa 130 dB.

Le principali sorgenti di rumore presenti nel territorio del Comune sono rappresentate essenzialmente dalla rete viaria e dalle attività produttive. Le zone industriali e artigianali concentrate nella zona industriale non presentano elementi di criticità acustica. Diverso è il caso delle attività del settore lapideo che, distribuite in vari punti del territorio in adiacenza anche a zone residenziali, determinano situazioni di forte disagio. I controlli effettuati dall'ARPAT hanno rilevato alcune realtà in cui i livelli sonori superano i limiti più alti previsti dalla normativa, sia nel periodo diurno che in quello notturno.

L'area oggetto di indagine sarà studiata sotto il profilo acustico e l'intervento sarà progettato rispettando i limiti di emissione acustica presenti.

## 9.5 - QUALITÀ DEL SUOLO GEOLOGIA E IDROGEOLOGIA

Rispetto al sistema SUOLO e SOTTOSUOLO, il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico sono dotati di indagini geologiche e idrauliche di supporto abbastanza datate.

Con riferimento alla classificazione del PGRA (Piano gestione Rischio Alluvioni) l'area di progetto ricade integralmente in classe P1 (pericolosità bassa) ed una parte marginale in classe P2 (pericolosità media).

L'area oggetto di indagine è stata studiata sotto il profilo geologico.

## 9.6 - RIFERIMENTI AGLI ECOSISTEMI DELLA FLORA E DELLA FAUNA

L'area in esame, interna al sistema insediativo della città, non incide su gli Ecosistemi della FLORA e della FAUNA. La previsione non incide in alcun modo sui sistemi esterni.

Obiettivo auspicabile è che la maggior parte della popolazione possa avere accesso ad un'area verde, per il valore di benessere e ricreativo che viene riconosciuto a tali aree e alla possibilità di svolgere attività all'aria aperta.

## 9.7 - SISTEMA RIFIUTI

La tipologia di intervento non aggrava significativamente il sistema di raccolta e lo smaltimento dei rifiuti sul territorio comunale, in quanto i rifiuti solidi sono smaltiti dal servizio ASMIU Srl.

## 9.8 - INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

In prossimità dell'area non sono presenti linee di alta tensione.

# 10) CRITERI DI CUI ALL'ALLEGATO 1 DELLA L.R. 10/2010

## 10.1 – PREMESSA

L'Allegato 1 della LR 10/2010, e s.m.i. stabilisce i seguenti criteri, per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi;

1. Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;

- in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali relativi al piano o programma;
- la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque);

2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- carattere cumulativo degli impatti;
- natura transfrontaliera degli impatti;
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
  - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
  - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
  - dell'utilizzo intensivo del suolo;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Nei paragrafi seguenti sono analizzati tutti i punti con specifico riferimento all'area di intervento.

## 10.2 - CARATTERISTICHE DEL PIANO E CONTESTUALE VARIANTE AL RU

In particolare, è necessario analizzare in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse:

La Variante affronta temi specifici e puntuali e si articola in:

- a) In quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse.**

La scelta progettuale oggetto di variante semplificata al RU vigente è finalizzata a rendere conformi alle normative vigenti le opere pubbliche previste per modificare la sede stradale di via Aurelia Ovest. Il PA non subirà modifiche sostanziali rispetto a quanto previsto dalla Scheda Norma FDB.2.07 e quindi già valutato in occasione della redazione del RU vigente.

- b) In quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.**

La proposta di variante semplificata in oggetto non stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività; inoltre non influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente sovraordinati.

**c) La pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.**

Con particolare riferimento alla ristrutturazione edilizia del fabbricato esistente e delle aree esterne, saranno rispettate le norme del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio vigenti. Nella progettazione si farà uso di impianti basati su fonti energetiche rinnovabili e di tecnologie a più alta efficienza e minore impatto ambientale, di materiali durevoli e a bassa manutenzione.

**d) Problemi ambientali relativi al piano o programma**

La variante semplificata non presenta significativi problemi ambientali, né in considerazione della sua fattibilità (geologica, idraulica) né rispetto ai suoi effetti. Non si rilevano conflittualità con il PIT vigente. L'area non è assoggettata a vincolo paesistico, è strettamente limitrofa ad aree già urbanizzate e antropizzate.

**e) La rilevanza del Piano o del Programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)**

Il piano non presenta alcuna rilevanza rispetto all'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale.

### 10.3 - CARATTERISTI CHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE

– **Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti:**

Gli impatti ambientali sono nella gran parte nulli o non significativi

– **Carattere cumulativo degli impatti:**

Gli impatti previsti dalla progettazione non hanno natura cumulativa.

– **Natura transfrontaliera degli impatti:**

Gli impatti previsti dalla progettazione non hanno natura transfrontaliera.

– **Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);**

Le modifiche introdotte dalla Variante non comportano rischi per la salute umana sia durante la realizzazione che dopo il completamento.

– **Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate):**

Come è stato illustrato nei paragrafi precedenti, il progetto prevede interventi circoscritti e relativi al territorio già urbanizzato, che riguardano esclusivamente l'area di intervento senza interessare in alcun modo il territorio aperto o aree oggetto di tutela ambientale.

– **Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:**

L'area in esame non presenta vulnerabilità specifiche né valori paesaggistici di rilievo. Non vi sono emergenze paesaggistiche con visivi o emergenze architettoniche. Non si rilevano particolari ambiti di vulnerabilità per le

caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, per livelli di qualità ambientale e dei suoi valori limite, ne utilizzo intensivo del suolo.

## 11) CONSIDERAZIONI FINALI

La Verifica di assoggettabilità alla VAS (LR10/2010, art.4 c.1 lettera e) è il processo attivato allo scopo di valutare se un piano o programma o una sua modifica possa avere effetti significativi sull'ambiente e quindi debba essere assoggettato alla valutazione ambientale secondo le disposizioni della legge, considerato il diverso livello di sensibilità ambientale delle aree interessate.

Come descritto in precedenza, gli interventi oggetto di variante semplificata al RU vigente sono finalizzati esclusivamente a rendere conformi alle normative vigenti le opere pubbliche previste per modificare la sede stradale di via Aurelia Ovest. Il PA non subirà modifiche sostanziali rispetto a quanto previsto dalla Scheda Norma FDB.2.07 e quindi già valutato in occasione della redazione del RU vigente.

Tutti i parametri presenti nell'attuale scheda norma resteranno invariati ad eccezione della superficie territoriale e della superficie fondiaria che a causa della nuova conformazione della rotatoria subiranno lievi modifiche.

Per quanto detto si ritiene che sussistano le condizioni per la non assoggettabilità a V.A.S. della presente.

## 12) Certificazione ex art. 18, comma 2, della L.R. 65/2014

Per quanto illustrato ed espresso nella presente relazione il sottoscritto progettista certifica che gli elaborati della variante al RU in oggetto rispondono ai profili di coerenza di cui all'art. 18 della L.R. 65/2014.

In particolare, detta rispondenza è esplicitata e illustrata nei seguenti termini;

- coerenza interna con il Regolamento Urbanistico, riportata al paragrafo 6.2;
- coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione, riportata al paragrafo 7;
- valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, riportata al paragrafo 7;
- valutazione degli effetti attesi a livello viabilistico, riportata nella relazione tecnica e negli elaborati grafici redatti dall'Ing. Massimo Ferrini allegati alla presente.

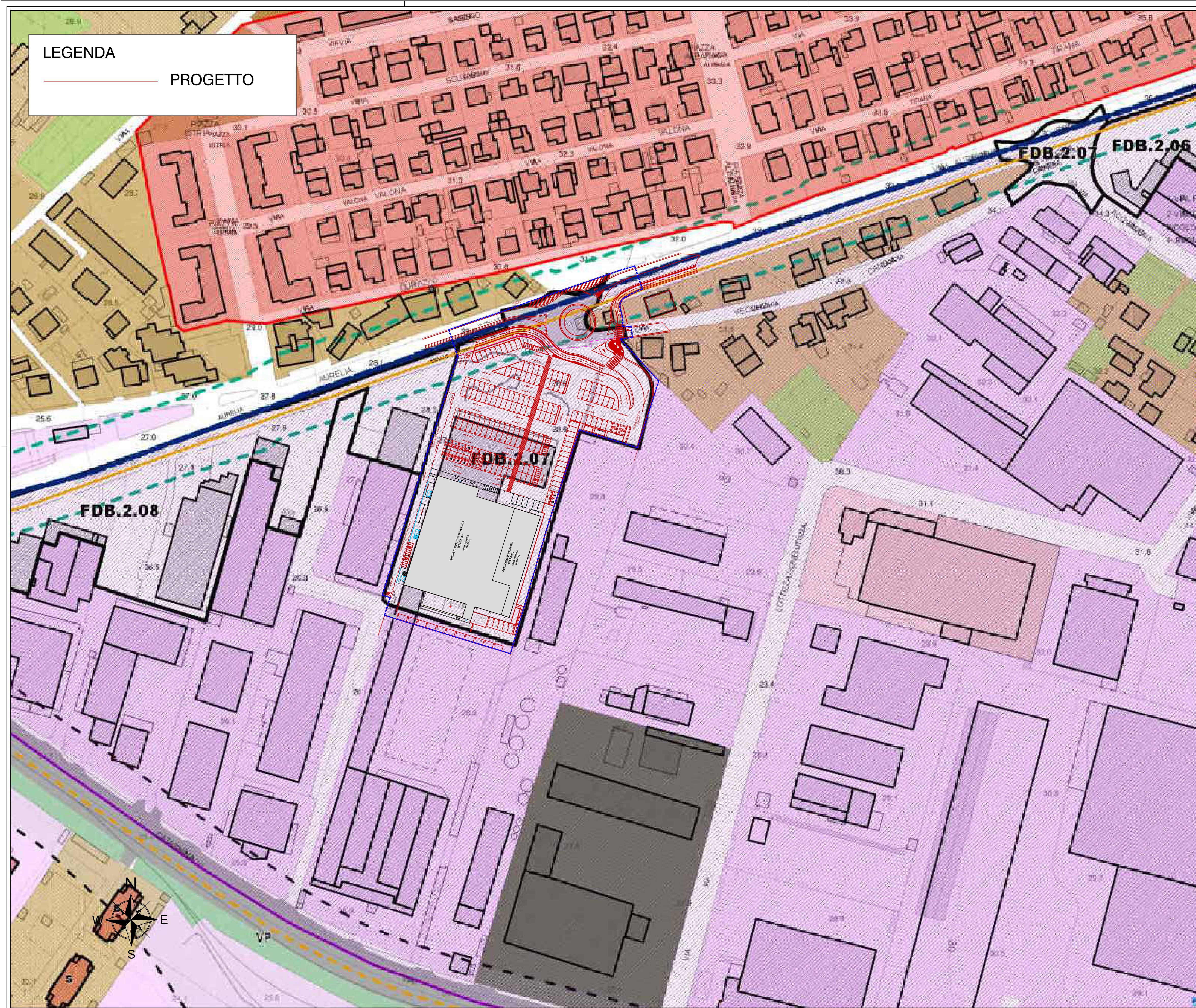
Cascina, 27/05/2025

Il Progettista

*Dott. Arch. Antonio Gatta*

LEGENDA

PROGETTO



**studio di architettura**

simone duretti antonio gatta

Via S. Antileo n° 7, loc. Navacchio - Cascina (PI) - tel. 050 775207 - fax 050-769635 - e-mail: architetti.dgt@alice.it

**COMUNE DI MASSA**

PROVINCIA DI MASSA-CARRARA

Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata  
relativa ad UTOE n 2 "Zona industriale Apuana"

Scheda Norma FDB.2.07 Fascia di Bordo,  
Via Aurelia Ovest/Via Vecchia Candia.

03	Integrazione Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	27/06/2025
02	Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	04/11/2024
01	Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	29/11/2022
00	Istanza di Piano Attuativo	29/11/2022
PROG.	DESCRIZIONE	DATA
PROPRIETARIO: GE.IMM S.r.l.	PROGETTO : Variante Urbanistica Semplificata	
UBICAZIONE: Via Aurelia Ovest, snr MASSA (MS)	OGGETTO : PLANIMETRIA COMPARATIVA DI PROGETTO Progetto ed Estratto Scheda Norma	
PROGETTISTA: Dott.Arch. ANTONIO GATTA	TAV. N°: QP_V 2	
DATA: 05/2025	SCALA: 1:1000	

# FDB.2.07 VARIANTE

FASCIA DI BORDO, VIA AURELIA OVEST/VIA VECCHIA CANDIA

UTOE 2

SUPERFICIE TERRITORIALE

15541 mq-14928 mq

SUPERFICIE FONDIARIA

42281 mq 12367 mq

AREE A CESSIONE

mq

DESCRIZIONE

Ambito di intervento prospiciente via Aurelia Ovest compreso tra via Catagnina e via Oliveti. Il PS prevede il recupero e la 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. Il RU individua in base al dimensionamento previsto per il primo quinquennio il perimetro delle aree che saranno soggette a tale riqualificazione privilegiando i lotti prospicienti all'Aurelia non soggetti a pericolosità idraulica. Viene ammesso anche il cambio di destinazione da residenziale a commerciale direzionale per gli edifici esistenti nell'ambito.

FINALITA'

Obiettivo dell'ambito è la riqualificazione di un'area strategica lungo un asse stradale di accesso alla città realizzando **due nuove rotonde una nuova rotonda e i marciapiedi lungo via Aurelia Ovest sul lato Monti. Il marciapiede lato monti da realizzare è pari Lunghezza ml 1200,00 Larghezza ml 1,5 per una Superficie di mq 1800,00.** Al fine di incentivare un intervento organico di recupero e riqualificazione degli edifici esistenti e di ridurre il consumo di suolo sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia.

DESTINAZIONE D'USO

Commerciale/Direzionale

DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI URBANISTICI

Superficie massima edificabile (SE):  
Commerciale/Direzionale di recupero: **mq 3100 mq 3263,28**  
Commerciale/Direzionale di Nuova Edificazione: **mq 600 mq 436,72**

NOTE

L'altezza massima degli edifici dovrà essere di 12 m. Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso: Commerciale/Direzionale e Servizi.  
Ulteriori opere a compensazione PEREQUAZIONE/COMPENSAZIONE. Il contributo dovuto dai proprietari privati è pari a euro 360 al mq di SE di recupero/Ne realizzata.  
**TRA LE OPERE DI COMPENSAZIONE SONO COMPRESSE LE DUE ROTONDE PER UNA SUPERFICIE PARI A MQ 2583 E' COMPRESA UNA ROTATORIA PER UNA SUPERFICIE PARI A MQ 2651**

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Mediante Piano Attuativo e Convenzionato esteso a tutta l'area e redatto nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni della presente scheda.  
L'Amministrazione comunale predisporrà un progetto guida per definire la realizzazione delle infrastrutture pubbliche da parte dei promotori privati

Superficie edificabile	Commerciale Direzionale	Industriale Artigianale	Turistico Ricettiva	Residenziale
Recupero (mq)	<b>3100-3263,28</b>			
Nuova Edificazione (mq)	<b>600 436,72</b>			
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Verde pubblico (mq)	Attrezzature di Interesse Generale (mq)	Parcheggi pubblici (mq)	
	Scuole Istruzione (mq)	Edilizia Residenziale Pubblica (mq)	Viabilità (mq)	
			2583	

ALTRI PARAMETRI URBANISTICI E INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

All'interno della FDB per gli edifici esistenti alla data di adozione del RU e legittimi sotto il profilo amministrativo sono ammessi, in assenza di piano attuativo, soltanto gli interventi di cui al regime normativo Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Restauro e Risanamento Conservativo. La superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive a verde pubblico o a parcheggi pubblici, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore ai minimi stabiliti dal DM 144/68, art. 5, comma 2. E' ammessa in ogni caso la monetizzazione finalizzata alla realizzazione del marciapiede lato monti di Via Aurelia Ovest. Per i parcheggi di pertinenza deve corrispondere la quantità minima prevista dalla L. 122/1989 e dal regolamento d'attuazione della LR n. 28/2005 approvato con DPGR n. 15/R/2009 per la sosta di relazione per gli esercizi di vicinato e per le medie e grandi strutture di vendita.

OPERE O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO

- Realizzazione di viabilità **e o percorsi ciclopedonali mq 2583 mq 2561**

MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO E/O TIPOLOGICHE

La FDB sorge in un'area industriale da riqualificare; le eventuali criticità rilevabili dall'analisi dell'intervento sono riferite al fronte che si costituisce come una quinta dell'Aurelia. Si ritiene che dette criticità siano superate dalle prescrizioni di corretto inserimento progettuale contenute nella scheda norma che mira al recupero ed alla riqualificazione del bordo prospiciente la via Aurelia al fine di superare le incongruenze di assetto derivanti dalla presenza di funzioni assai diversificate. Gli interventi di nuova edificazione sono effettuati nel rispetto delle normative che assicurano la tutela dell'ambiente e del paesaggio, la qualità e la sostenibilità dell'edilizia. La distanza dei nuovi edifici dai confini derivanti da ristrutturazione urbanistica dovrà essere almeno pari alla metà dell'altezza massima con un minimo di m 5. La distanza dalle strade misurata dalla base dell'edificio dovrà essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m 10. Nelle aree al limite dei lotti di proprietà e in prossimità della viabilità pubblica dovranno essere realizzate opportune schermature vegetali. Inoltre si prescrive di:

- salvaguardare e valorizzare la vegetazione esistente, attraverso la sostituzione degli individui instabili o malati, l'eliminazione degli elementi incongrui ed interventi di nuovo impianto con specie già presenti rispettando il sesto d'impianto originale;
- riqualificare dove necessario, l'identità e la riconoscibilità del viale, con particolare attenzione agli spazi pubblici e all'arredo urbano;
- mantenere le aree residuali nonché gli spazi liberi di relazione con il viale alberato;
- eliminare o attenuare gli ostacoli fisici che interferiscono con le visuali panoramiche che si aprono verso i rilievi;
- garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica degli interventi rispetto agli assetti morfologici dei luoghi, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo;
- limitare l'inquinamento luminoso degli impianti d'illuminazione esterna al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio.

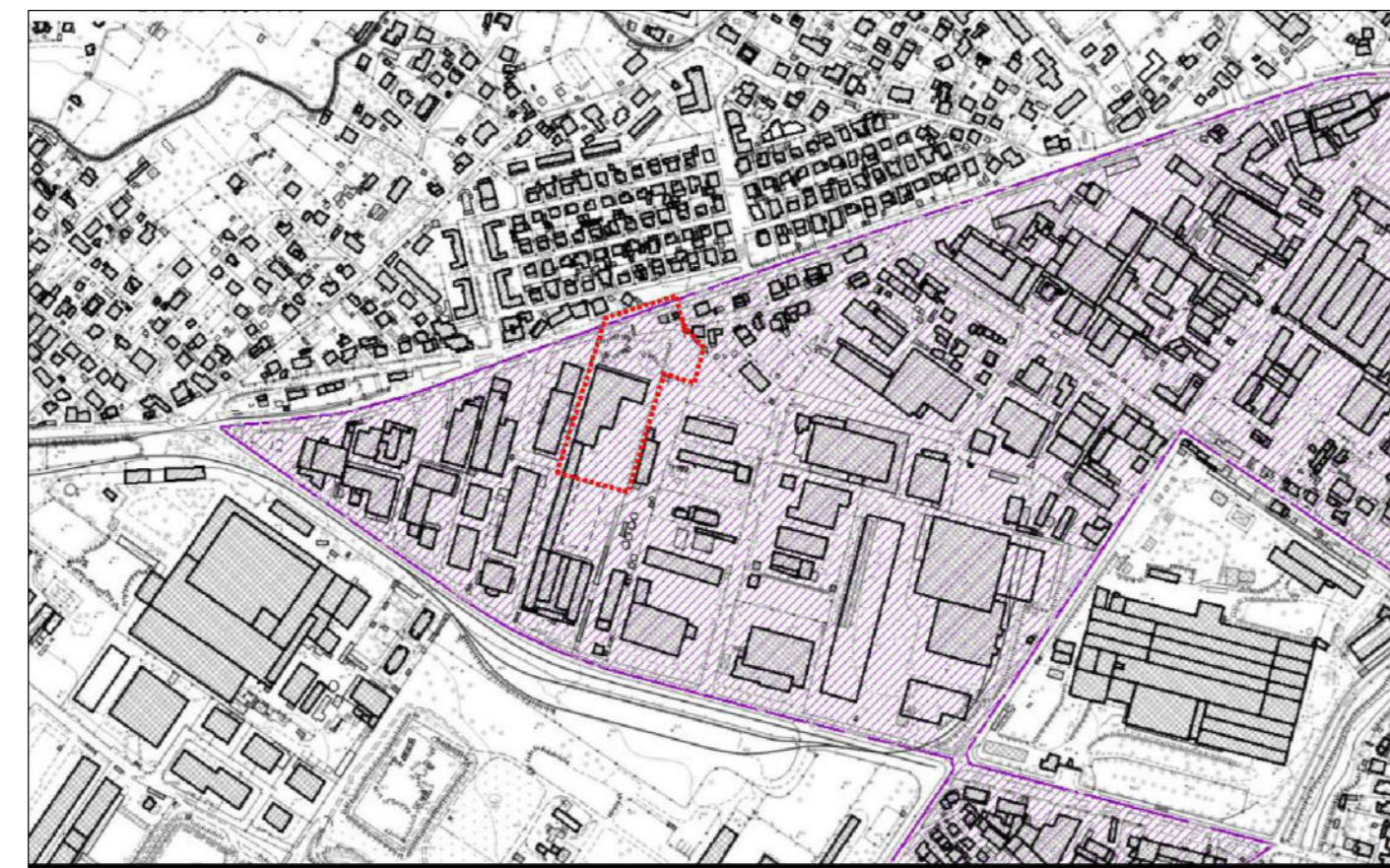
Si prescrive, altresì, di: basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana; utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità; 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; posizionare i corpi di fabbrica in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione dei vani interni che per l'utilizzo fotovoltaico.

GRADO DI PERICOLOSITA'  
E FATTIBILITA'  
GEOLOGICA IDRAULICA E  
SISMICA

FDB.2.07\_F



**RU - Fasce di rispetto: Rispetto viali di valore storico culturale**  
(In rosso area in oggetto)



**RU - Area a prevalente attività artigianale**  
(In rosso area in oggetto)

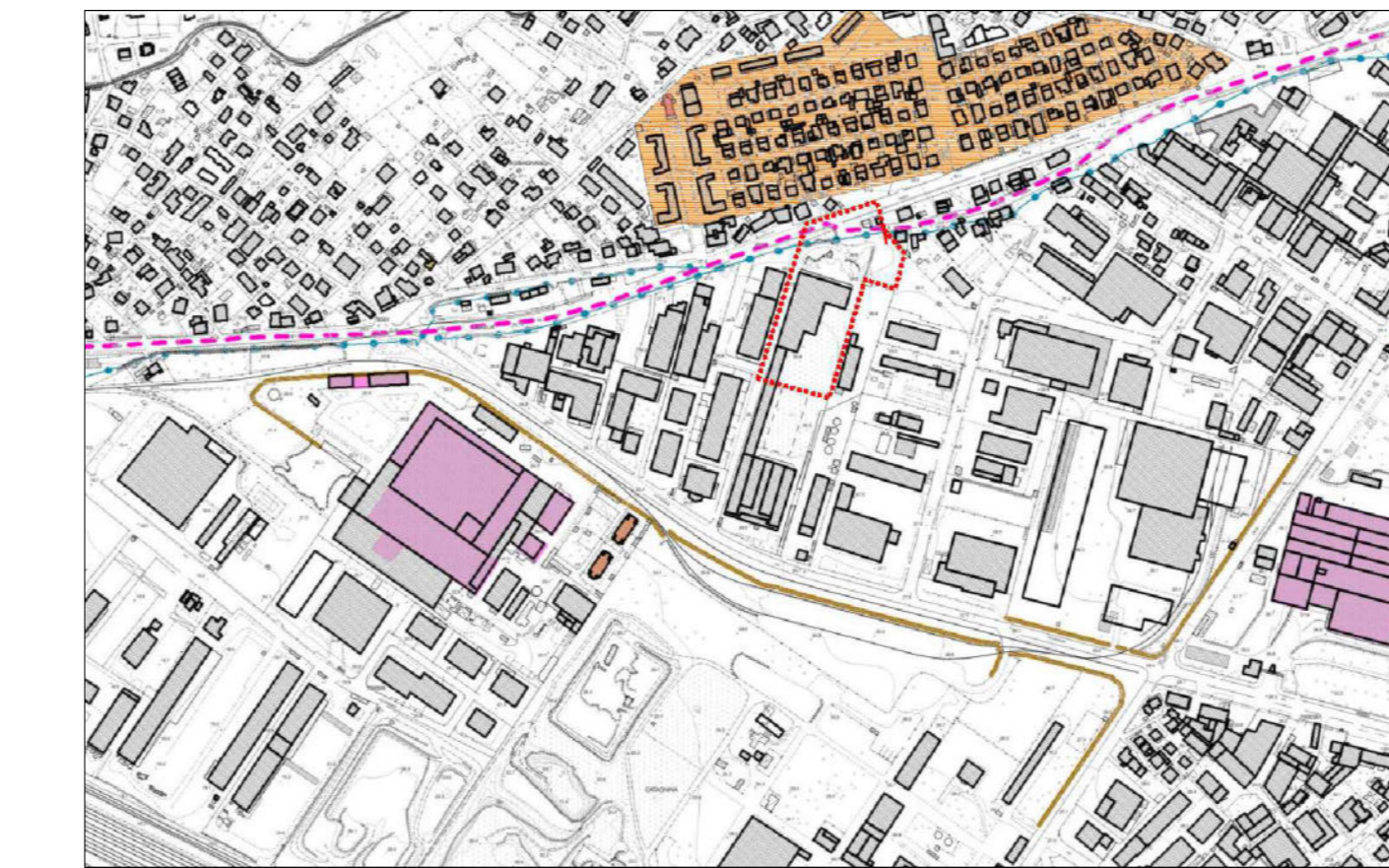
**B. QUADRO PROGETTUALE**  
B1. DIMENSIONAMENTO ARTICOLATO PER FUNZIONI  
art 4 del Regolamento DPGR n. 3/R del 9.2.2007 "Attuazione del titolo V della LR 1/2005"

*Nota: nel totale della previsione del PS, per ogni funzione, la quota attribuita al recupero del patrimonio edilizio esistente è da intendersi come valore minimo ammissibile, mentre quello riferito alla nuova edificazione è da intendersi come valore massimo ammissibile.*

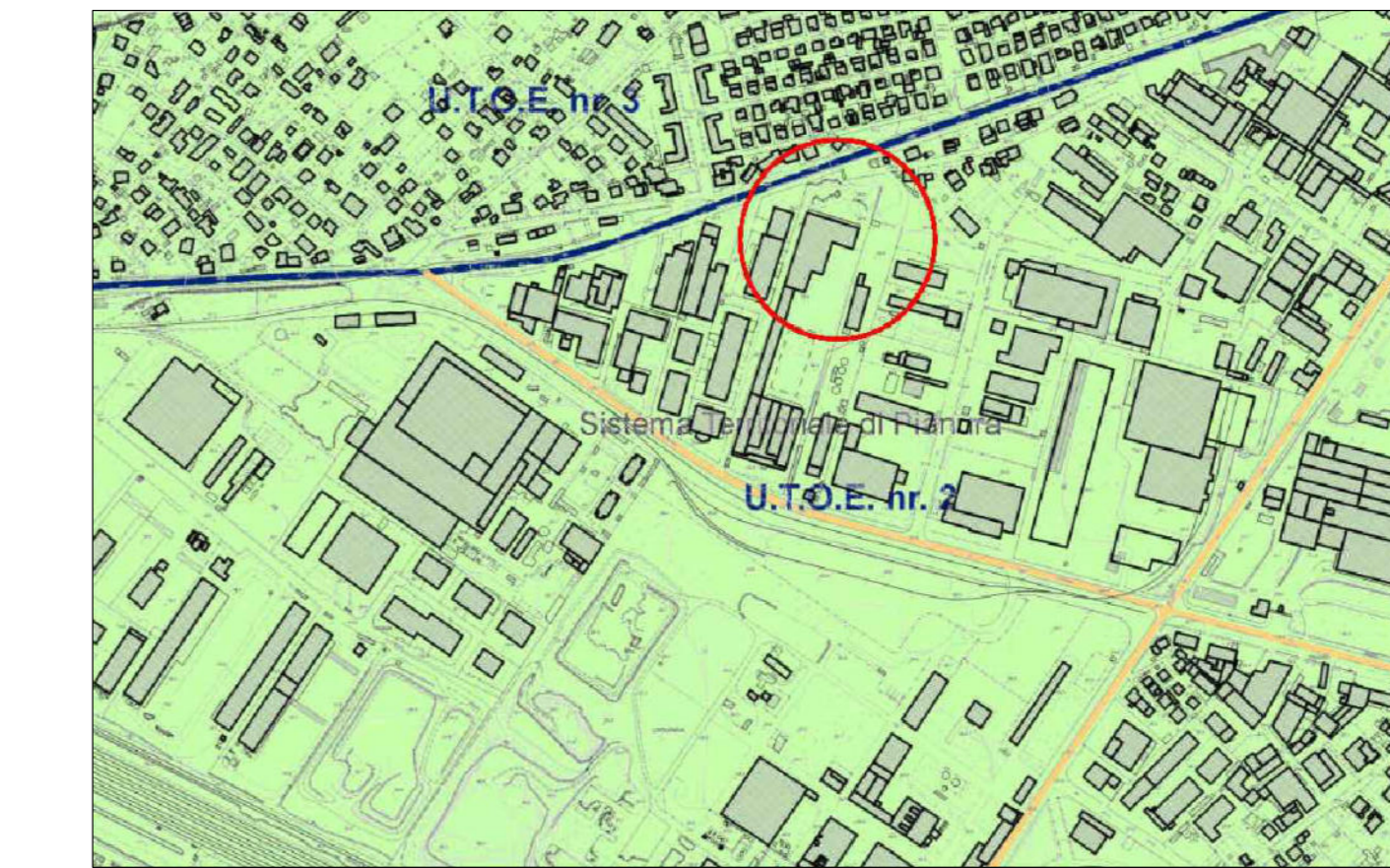
Categoria di funzione	Esistente (mq)	Dimensionamento PS (mq)		Totale
		Recupero	Nuova edificazione	
Residenziale	0	0	3.950	3.950
Commerciale di vicinato	79	79	3.950	4.029
Residenziale comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato	71.857	79	3.950	4.029
Industriale e artigianale comprensiva del commercio 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
Strutture ricettive alberghiere	0	0	0	0
Strutture ricettive extra-alberghiere	0	0	0	0
Campeggi e villaggi turistici	0	0	0	0
Turistico ricettiva	0	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 RI, 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

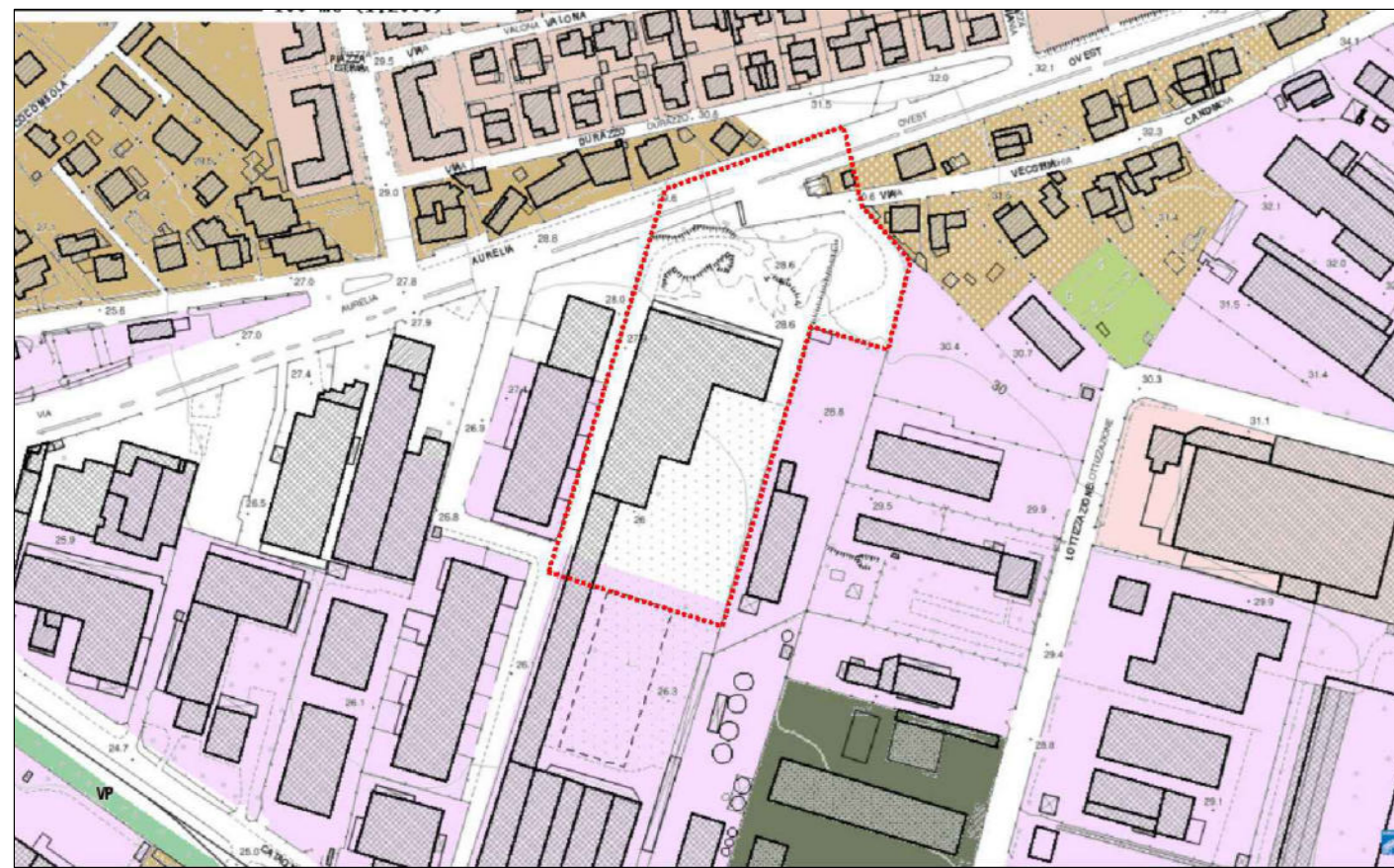
**PS - Allegato A della disciplina di piano riferito all'UTOE 2**



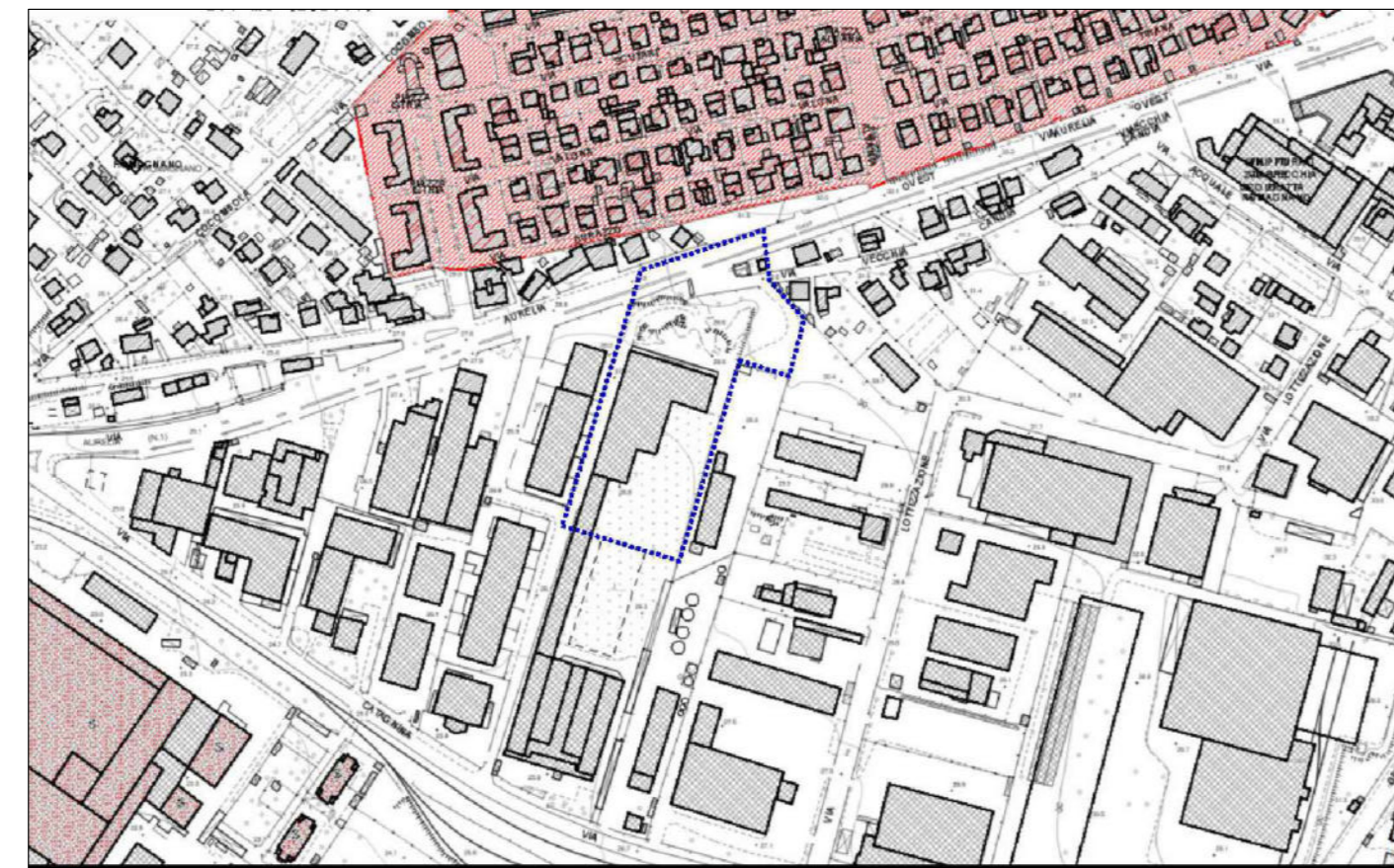
**PS - T03 - Beni di valore storico, architettonico e culturale**  
(In rosso area in oggetto)



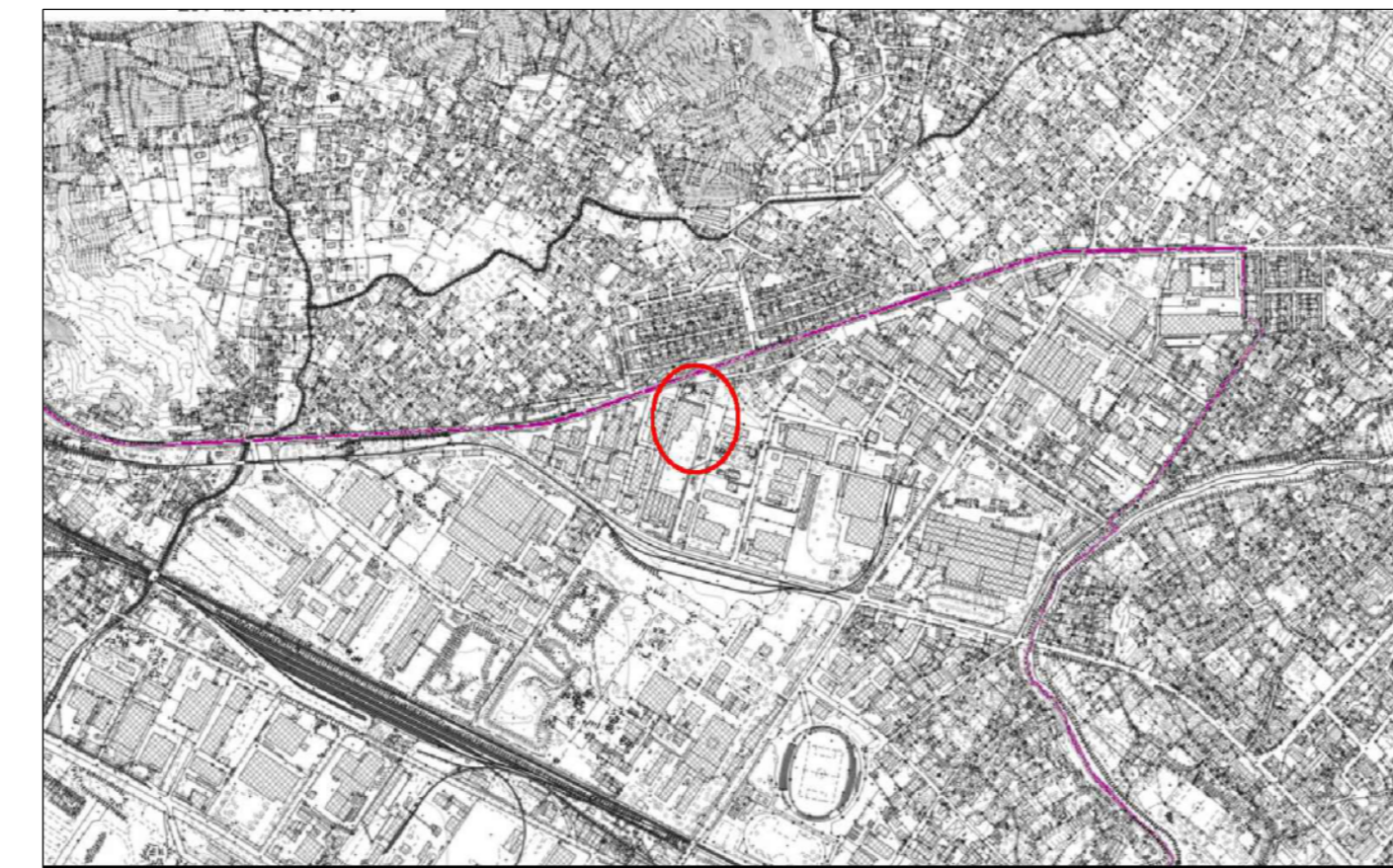
**PS - T01 - Sistemi territoriali**  
(In rosso area in oggetto)



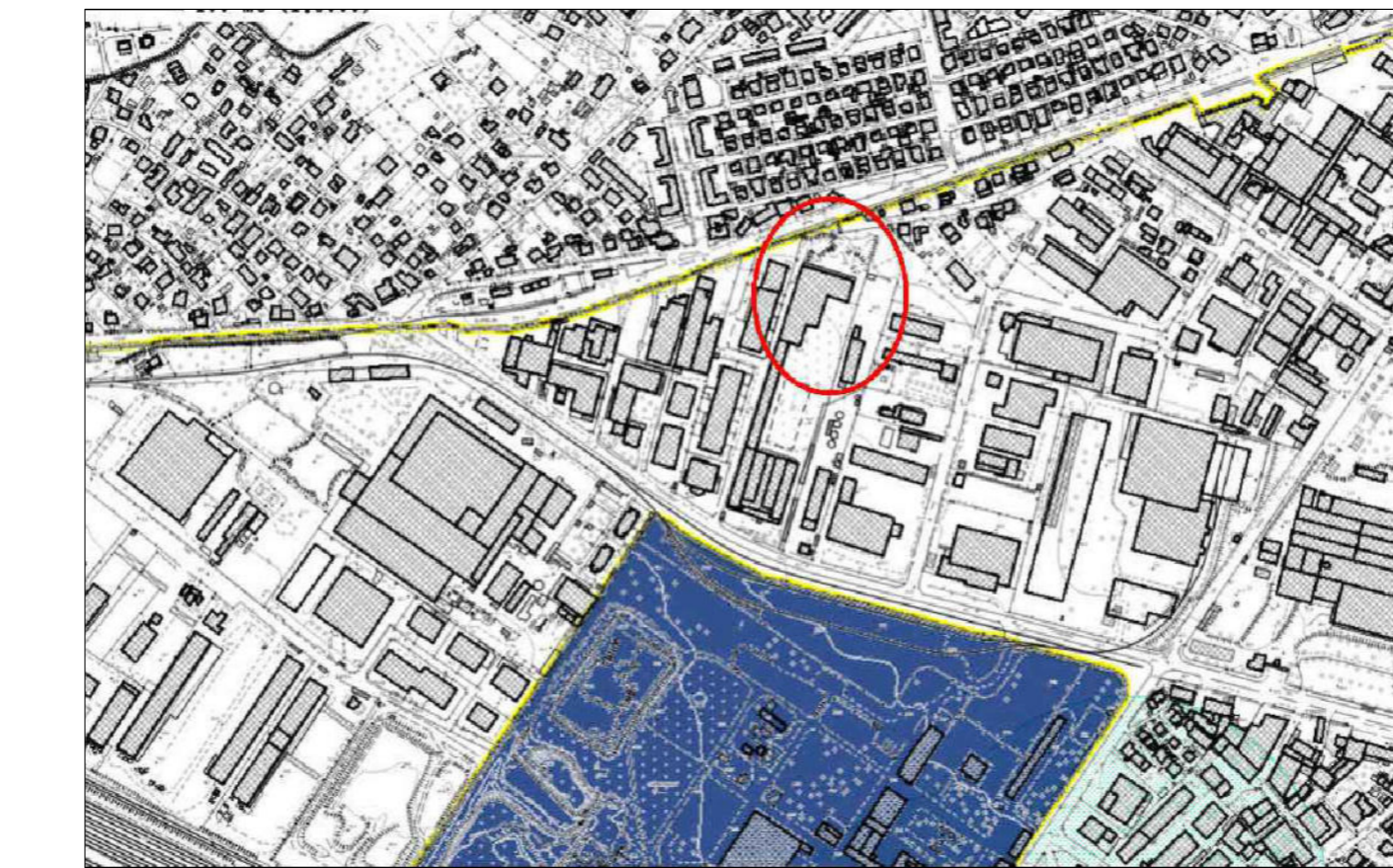
**RU - QP1 - Tessuti Urbanistici**  
(rosso area in oggetto)



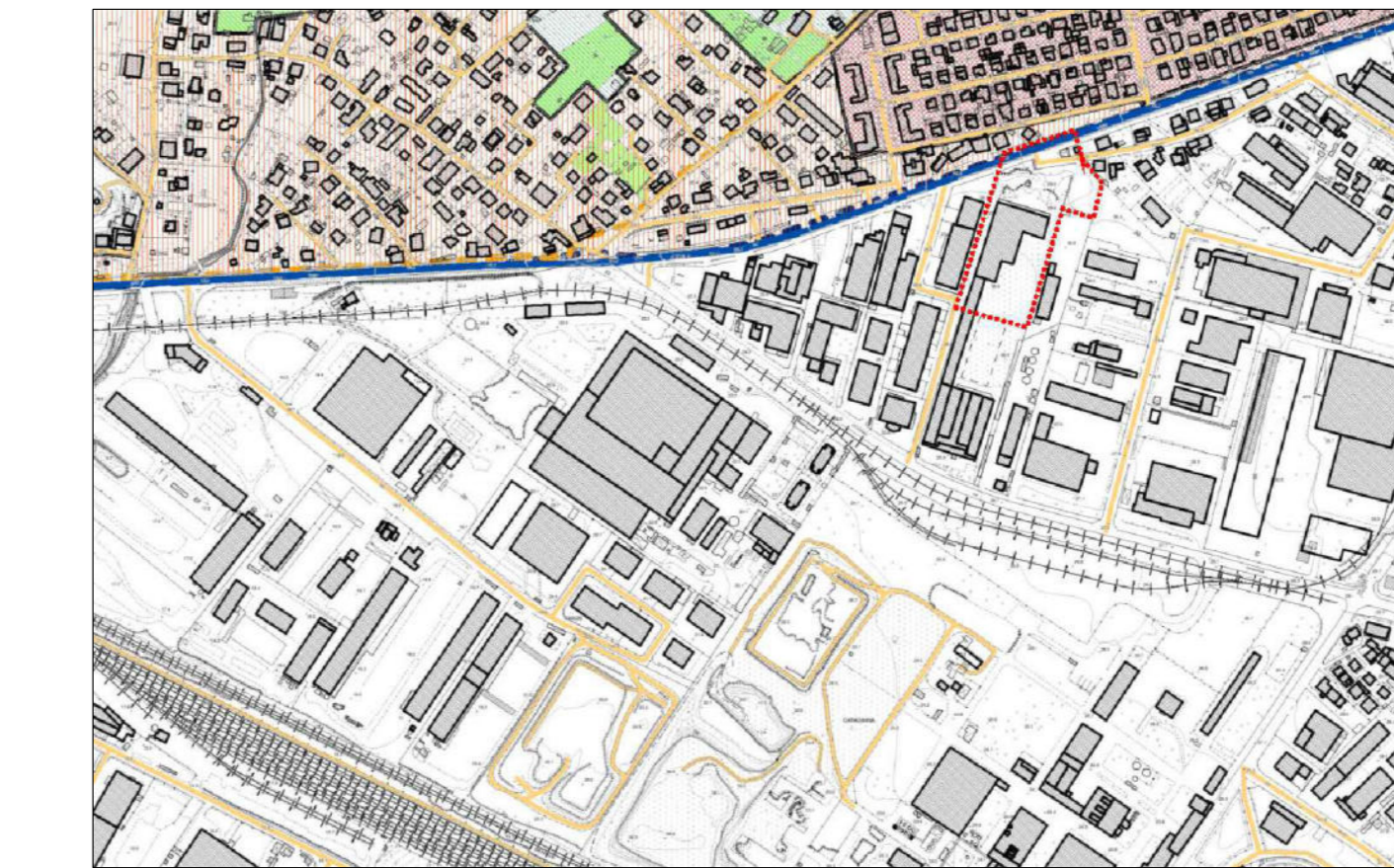
**RU - Edifici ed aree di valore storico: Edifici di valore**  
(rosso area in oggetto)



**RU - Sistema/Sottosistema Consorzio ZIA - Perimetro in viola**  
(rosso area in oggetto)



**PS - T07 - Rischi ambientali. Sito di bonifica di interesse Regionale**  
perimetro in giallo (rosso area in oggetto)



**PS - T02 - Sistema funzionale delle reti - In blu sistemi funzionali delle reti ed in arancione viabilità principale** (rosso area in oggetto)

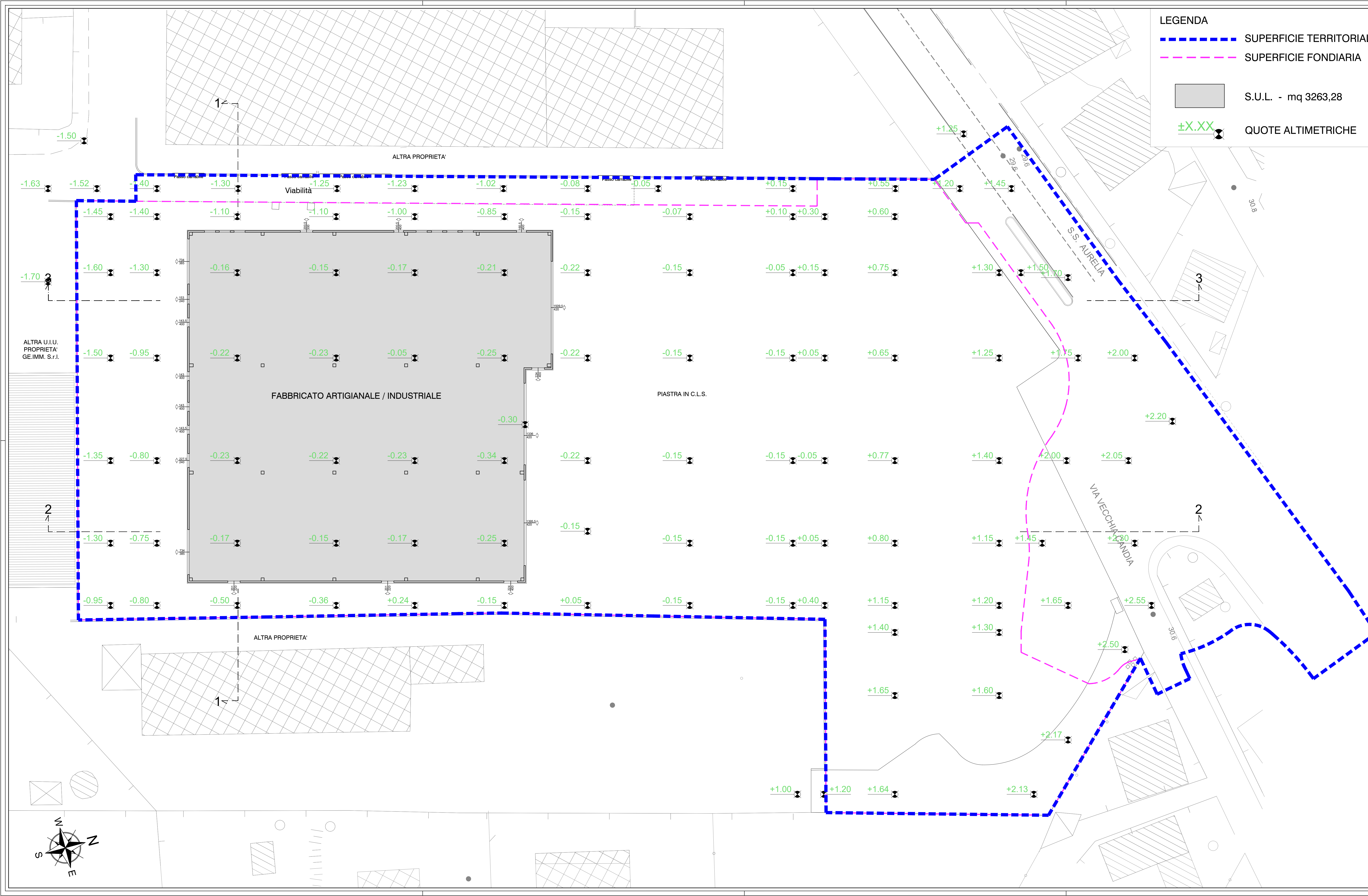
**studio di architettura**  
simone duretti antonio gatta  
Via S. Antico n° 7, loc. Navacchio - Cascina (PI) - tel. 050 775207 - fax 050-769635 - e-mail: architetti.dgi@alice.it

**COMUNE DI MASSA**  
PROVINCIA DI MASSA-CARRARA  
Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata  
relativa ad UTOE n 2 "Zona industriale Apuana"  
Schema Norma FDB.2.07 Fascia di Bordo,  
Via Aurelia Ovest/Via Vecchia Candia.

03		
02	Integrazione Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	27/05/2025
01	Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	04/11/2024
00	Istanza di Piano Attuativo	29/11/2022
PROGR.	DESCRIZIONE	DATA
SOCIETA' ATTUATRICE: <b>GE.IMM S.r.l.</b>	PROGETTO : Piano Attuativo	
UBICAZIONE: Via Aurelia Ovest, snc MASSA (MS)	OGGETTO : Inquadramento Urbanistico	
PROGETTISTA: Dott.Arch. ANTONIO GATTA		TAV. N°: <b>QC_PA1</b>
DATA: 05/2025	SCALA: <b>1:2000</b>	

LEGENDA

- - - - - SUPERFICIE TERRITORIALE
- - - - - SUPERFICIE FONDIARIA
- S.U.L. - mq 3263,28
- ±X.XX QUOTE ALTIMETRICHE



**studio di architettura**  
 simone duretti antonio gatta  
Via S.Antonio n° 7, loc. Navacchio - Cascina (PI) - tel. 050 775207 - fax 050-769635 - e-mail: architetti.dgi@gattoe.it

**COMUNE DI MASSA**  
 PROVINCIA DI MASSA-CARRARA  
 Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata  
 relativa ad UTOE n 2 "Zona industriale Apuana"  
 Scheda Norma FDB.2.07 Fascia di Bordo,  
 Via Aurelia Ovest/Via Vecchia Candia.

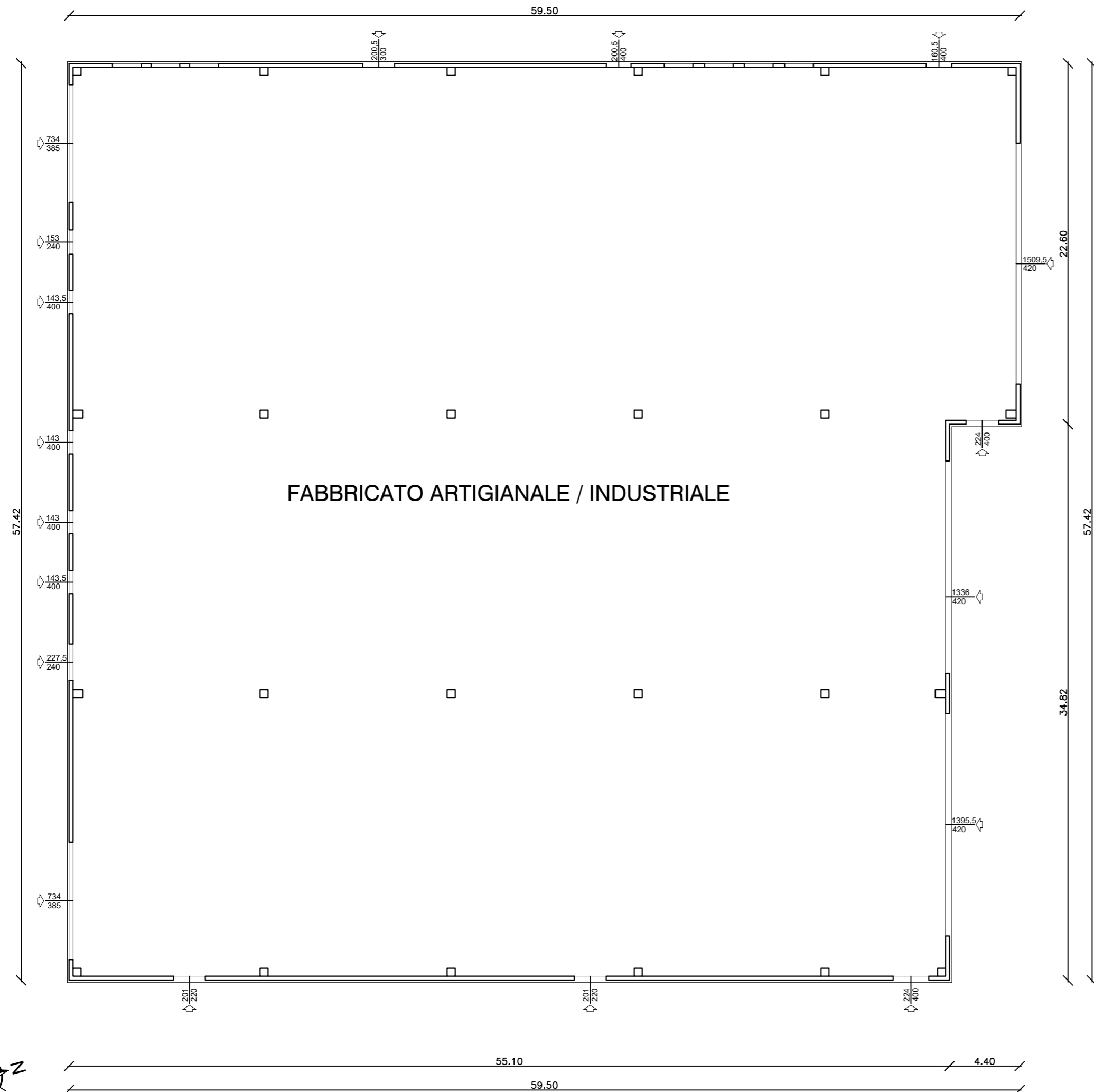
03	Integrazione Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	27/05/2025
01	Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	04/11/2024
00	Istanza di Piano Attuativo	29/11/2022

PROPRIO	DESCRIZIONE
PROPRIETARIO: GE.IMM S.r.l.	PROGETTO: Piano Attuativo

UBICAZIONE: Via Aurelia Ovest, snc MASSA (MS)	OGGETTO: STATO ATTUALE Planimetria di rilievo
---	---

PROGETTISTA: Dott.Arch. ANTONIO GATTA	TAV. N°: QC_PA2
--	--------------------

DATA: 05/2025	SCALA: 1:250
------------------	-----------------



**studio di architettura**

simone duretti antonio gatta

Via S.Antioco n° 7, loc. Navacchio - Cascina (PI) - tel. 050 775207 - fax 050-769635 - e-mail: architetti.dgl@alice.it

**COMUNE DI MASSA**

**PROVINCIA DI MASSA-CARRARA**

Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata

relativa ad UTOE n 2 "Zona industriale Apuana"

Scheda Norma FDB.2.07 Fascia di Bordo,

Via Aurelia Ovest/Via Vecchia Candia.

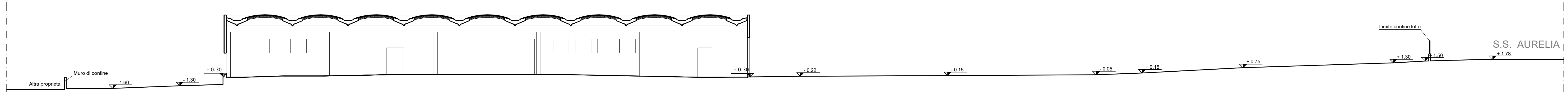
PROGR.	DESCRIZIONE	DATA
03		
02	Integrazione Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	27/05/2025
01	Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	04/11/2024
00	Istanza di Piano Attuativo	29/11/2022

PROPRIETARIO: <b>GE.IMM S.r.l.</b>	PROGETTO : Piano Attuativo
---------------------------------------	-------------------------------

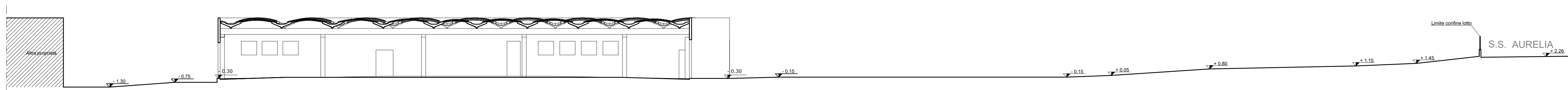
UBICAZIONE: Via Aurelia Ovest, snc MASSA (MS)	OGGETTO : STATO ATTUALE Pianta Piano Terra
---	--

PROGETTISTA: Dott.Arch. ANTONIO GATTA	TAV. N°: <b>QC_PA3</b>
--	---------------------------

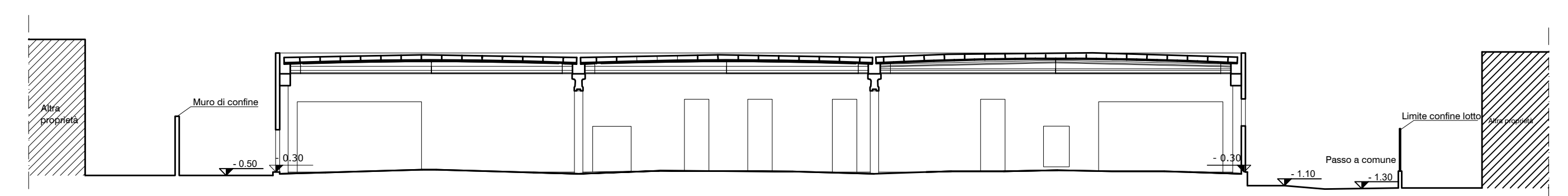
DATA: <b>05/2025</b>	SCALA: <b>1:250</b>
-------------------------	------------------------



SEZIONE 3



SEZIONE 2



SEZIONE 1

**studio di architettura**  
 simone duretti antonio gatta  
 Via S. Antoco n° 7, loc. Navacchio - Cascina (PI) - tel. 050 775207 - fax 050-769635 - e-mail: architetti.dgl@alice.it

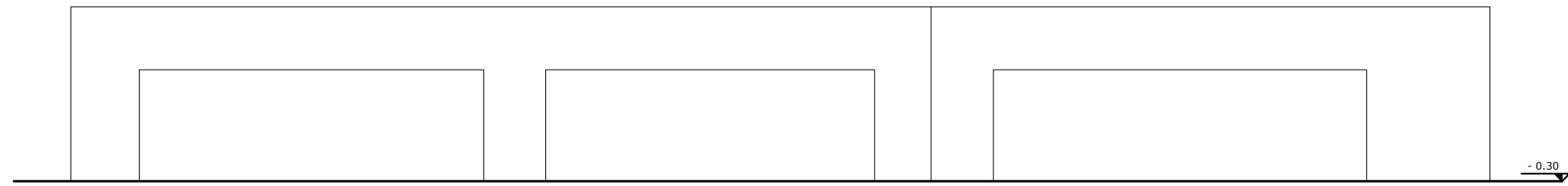
**COMUNE DI MASSA**  
**PROVINCIA DI MASSA-CARRARA**  
 Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata  
 relativa ad UTOE n 2 "Zona industriale Apuana"  
 Scheda Norma FDB.2.07 Fascia di Bordo,  
 Via Aurelia Ovest/Via Vecchia Candia.

PROGR.	DESCRIZIONE	DATA
03		
02	Integrazione Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	27/05/2025
01	Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	04/11/2024
00	Istanza di Piano Attuativo	29/11/2022

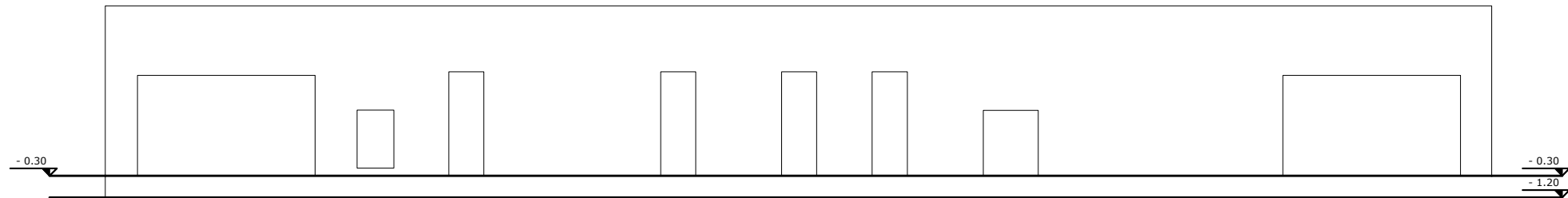
PROPRIETARIO: <b>GE.IMM S.r.l.</b>	PROGETTO : Piano Attuativo
UBICAZIONE: Via Aurelia Ovest, snc MASSA (MS)	OGGETTO : STATO ATTUALE Sezioni Ambientali

PROGETTISTA: <b>Dott.Arch. ANTONIO GATTA</b>	TAV. N°: <b>QC_PA4</b>
---	---------------------------

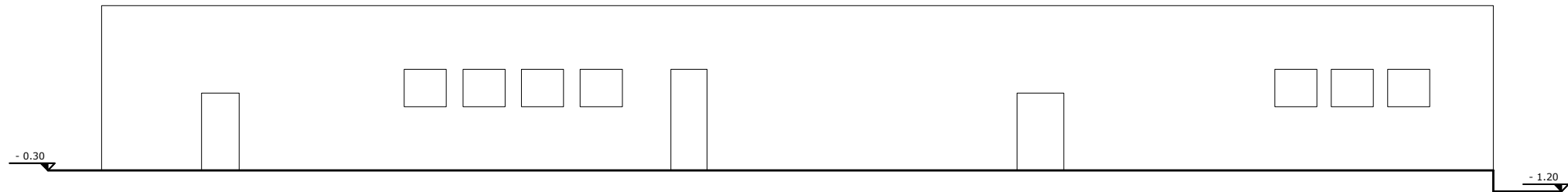
DATA: <b>05/2025</b>	SCALA: <b>1:250</b>
-------------------------	------------------------



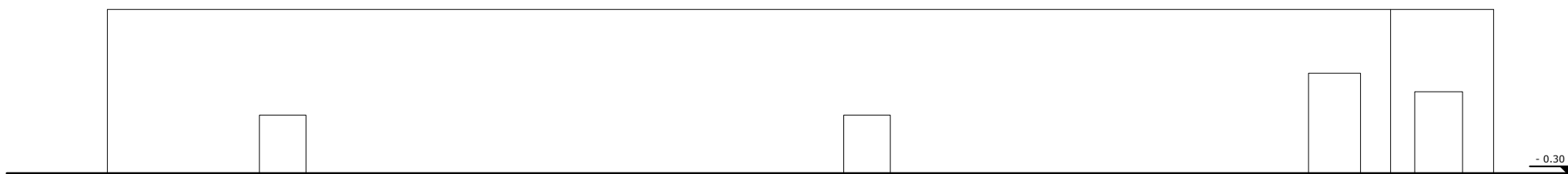
PROSPETTO NORD



PROSPETTO SUD



PROSPETTO OVEST



PROSPETTO EST

**studio di architettura**

simone durettil antonio gatta

Via S.Antioco n° 7, loc. Navacchio - Cascina (PI) - tel. 050 775207 - fax 050-769635 - e-mail: architetti.dgl@alice.it

**COMUNE DI MASSA**

**PROVINCIA DI MASSA-CARRARA**

Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata

relativa ad UTOE n 2 "Zona industriale Apuana"

Scheda Norma FDB.2.07 Fascia di Bordo,

Via Aurelia Ovest/Via Vecchia Candia.

03		
02	Integrazione Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	27/05/2025
01	Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	04/11/2024
00	Istanza di Piano Attuativo	29/11/2022

PROGR.	DESCRIZIONE	DATA
--------	-------------	------

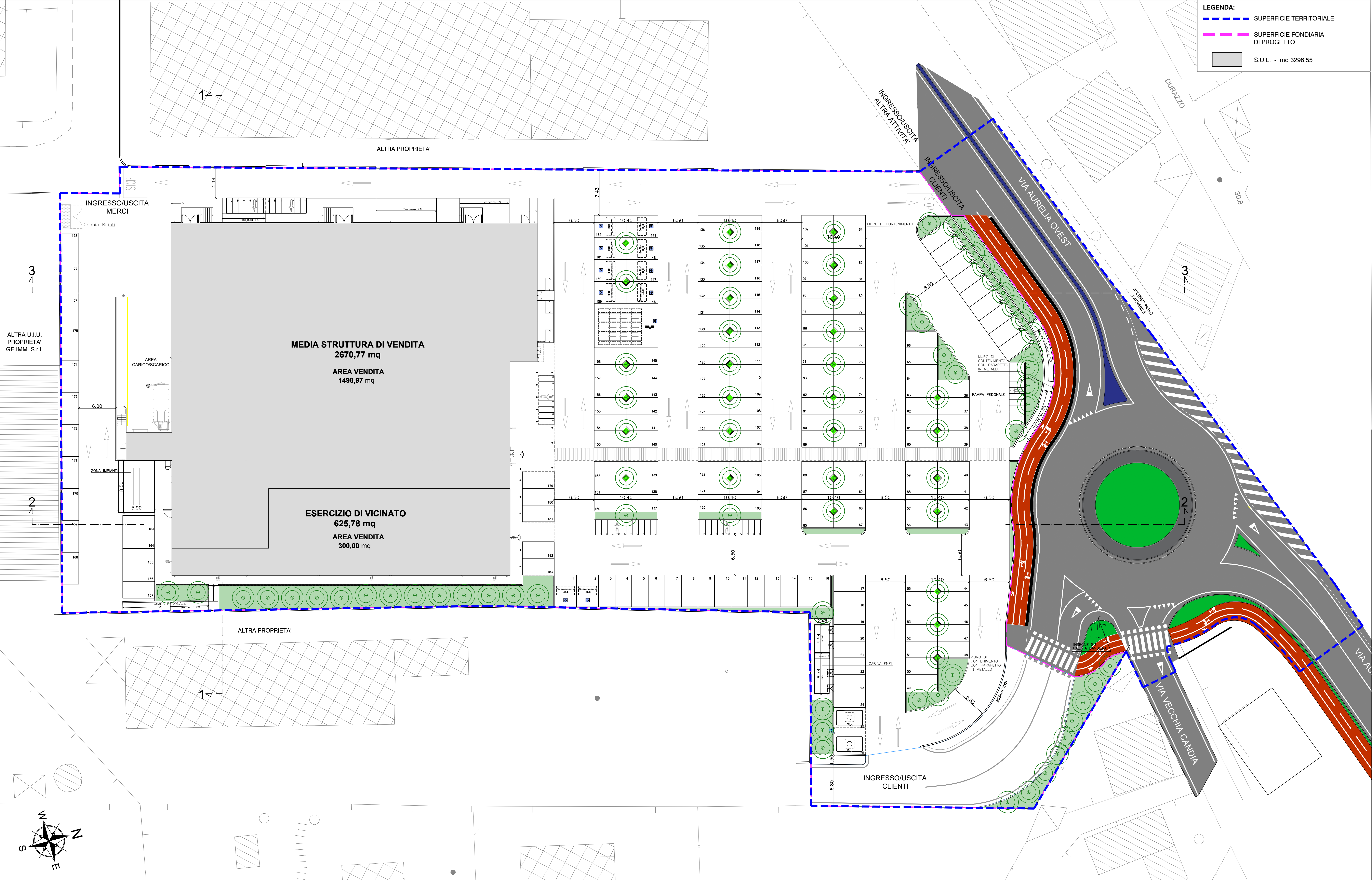
PROPRIETARIO: <b>GE.IMM S.r.l.</b>	PROGETTO : Piano Attuativo
---------------------------------------	-------------------------------

UBICAZIONE: Via Aurelia Ovest, snc MASSA (MS)	OGGETTO : STATO ATTUALE Prospetti
---	---

PROGETTISTA: Dott.Arch. ANTONIO GATTA	TAV. N°: <b>QC_PA5</b>
--	---------------------------

DATA: <b>05/2025</b>	SCALA: <b>1:250</b>
-------------------------	------------------------

- LEGENDA:**
- SUPERFICIE TERRITORIALE
  - SUPERFICIE FONDIARIA DI PROGETTO
  - S.U.L. - mq 3296,55



**studio di architettura**  
 simone duretti antonio gatta  
Via S. Anteo n° 7, loc. Navacchio - Cascina (PI) - tel. 050 775207 - fax 050 769635 - e-mail: architetti.dg@alice.it

**COMUNE DI MASSA**  
 PROVINCIA DI MASSA-CARRARA  
 Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata  
 relativa ad UTOE n 2 "Zona industriale Apuana"  
 Scheda Norma FDB.2.07 Fascia di Bordo,  
 Via Aurelia Ovest/Via Vecchia Candia.

03		
02	Integrazione istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	21/05/2025
01	Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	04/11/2024
00	Istanza di Piano Attuativo	29/11/2022
<small>PROG. DESCRIZIONE DATA</small>		
PROPRIETARIO: <b>GE.IMM S.r.l.</b>	PROGETTO: Piano Attuativo	
UBICAZIONE: Via Aurelia Ovest, snc MASSA (MS)	OGGETTO: STATO DI PROGETTO Planimetria	
PROGETTISTA: <b>Dott.Arch. ANTONIO GATTA</b>		TAV. N°: <b>QP_PA1</b>
DATA: <b>05/2025</b>	SCALA: <b>1:250</b>	

VERIFICA SUPERFICI PERMEABILI

SUPERFICI PERMEABILI	
	m <sup>2</sup>
Superficie fondata ai fini della verifica	12.367,00
Superficie drenante richiesta (25% S.F.)	2.999,25
Verde privato	574,23
Pavimentazione autobloccante	3.180,06
<b>SUPERFICIE PERMEABILE TOTALE</b>	<b>3.754,29 &gt; 3.067,76</b>

VERIFICA STANDARD URBANISTICI

DATI PLANIVOLUMETRICI	
Sup. territoriale	14.628,00 m <sup>2</sup>
Sup. fondiaria	12.367,00 m <sup>2</sup>
Sup. standard	6.918,04 m <sup>2</sup>
Voto D.M. 14/4/95 + P.zonaggio (D.M. 14/4/95 + P.zonaggio DPR 156/2001 + L.122/89)	
S.U.L.	3.297,90 m <sup>2</sup>
Hg (altezza geometrica)	5,50 m
Vg (Volume geometrico)	18.136,80 m <sup>3</sup> (3.297,90 m <sup>2</sup> x 5,50 m)
Hv (altezza virtuale)	3,50 m
Vv (Volume virtuale)	11.541,90 m <sup>3</sup> (3.297,90 m <sup>2</sup> x 3,50 m)
[Av] Sup. Vendita media sfiorata	1.486,97 m <sup>2</sup>
[Av] Sup. Vendita esercizio di vicinato	300,00 m <sup>2</sup>

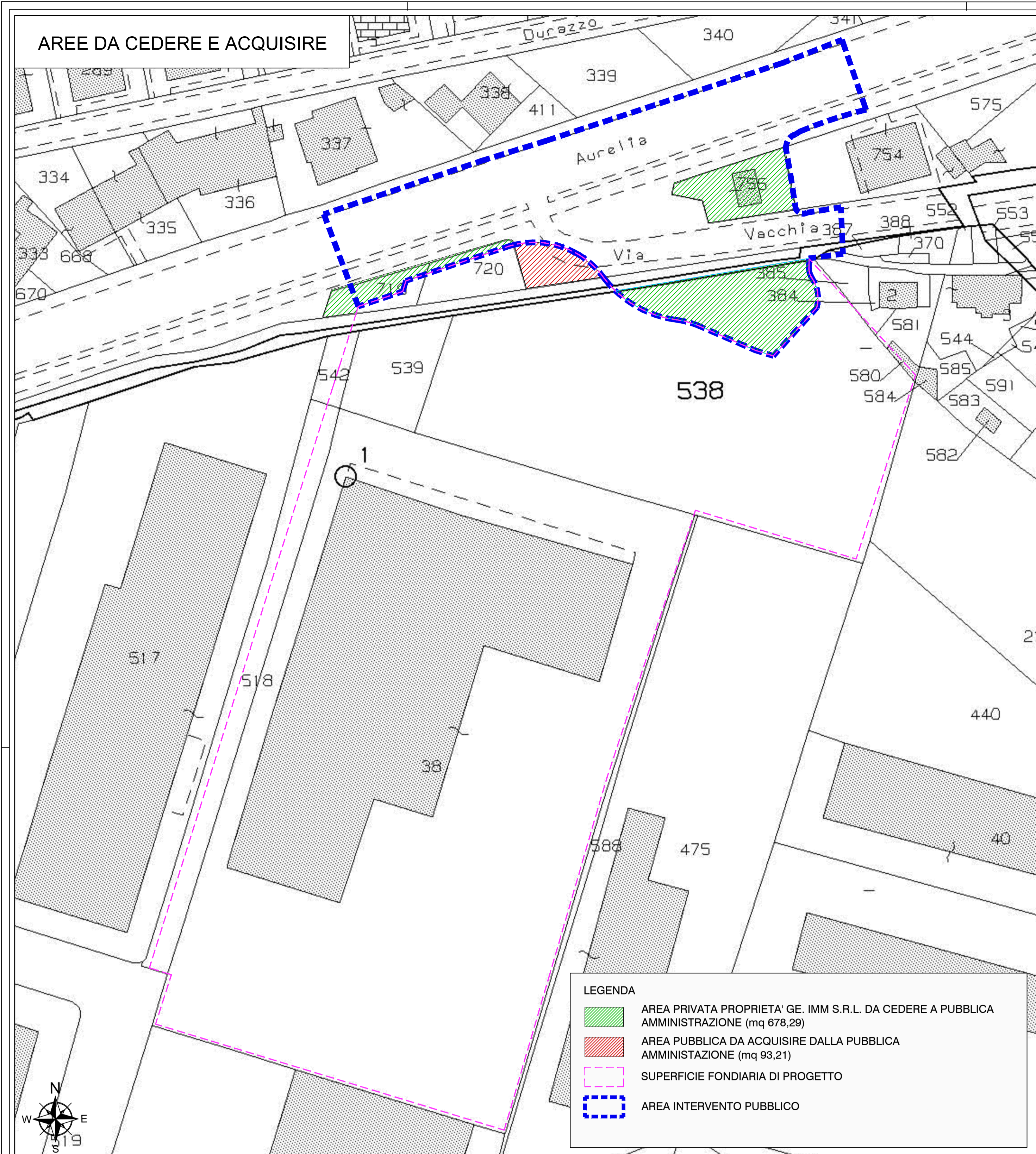
VERIFICA STANDARD URBANISTICI	
L.122/89: 18.136,80 m <sup>3</sup> (Vg)/0	= 1.813,08 m <sup>2</sup>
DPR 156/2001: 1.486,97 m <sup>2</sup> (Av) MEV x 1,50	= 2.240,46 m <sup>2</sup>
DPR 156/2001: 300,00 m <sup>2</sup> (Av) EV Vicinato x 1,00	= 300,00 m <sup>2</sup>
D.M. 14/4/95: 3.297,90 m <sup>2</sup> (S.U.L.) x 0,8	= 2.638,32 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE RICHIESTI</b>	<b>= 7.000,22 m<sup>2</sup></b>
PARCHEGGI PRIVATI PREVISTI	6.167,70 m <sup>2</sup> = 1.280,22 mq
NUMERO ALBERI RICHIESTI DPR 156/2001	8.767,70 mq/100 mq = n° 81,68
NUMERO ALBERI PREVISTI	n° 82 = n° 81,68

**studio di architettura**  
**simone duretto antonio gatta**  
 Via S. Antico n° 7, loc. Navacchio - Cascina (PI) - tel. 050 775207 - fax 050-789635 - e-mail: architetti.dg@alice.it

**COMUNE DI MASSA**  
**PROVINCIA DI MASSA-CARRARA**  
 Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata  
 relativa ad UTOE n 2 "Zona industriale Apuana"  
 Scheda Norma FDB.2.07 Fascia di Bordo,  
 Via Aurelia Ovest/Via Vecchia Candia.

03	Integrazione Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	27/05/2025
02	Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	04/11/2024
01	Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	29/11/2022
00	Istanza di Piano Attuativo	29/11/2022
PROGR.	DESCRIZIONE	DATA
PROPRIETARIO: GE.IMM S.r.l.	PROGETTO: Piano Attuativo	
UBICAZIONE: Via Aurelia Ovest, snc MASSA (MS)	OGGETTO: STATO DI PROGETTO Verifica Standard Urbanistici, Verifica Superfici Permeabili.	TAV. N°: <b>QP_PA2</b>
PROGETTISTA: Dott. Arch. ANTONIO GATTA		
DATA: <b>05/2025</b>	SCALA: <b>1:500</b>	

AREE DA CEDERE E ACQUISIRE



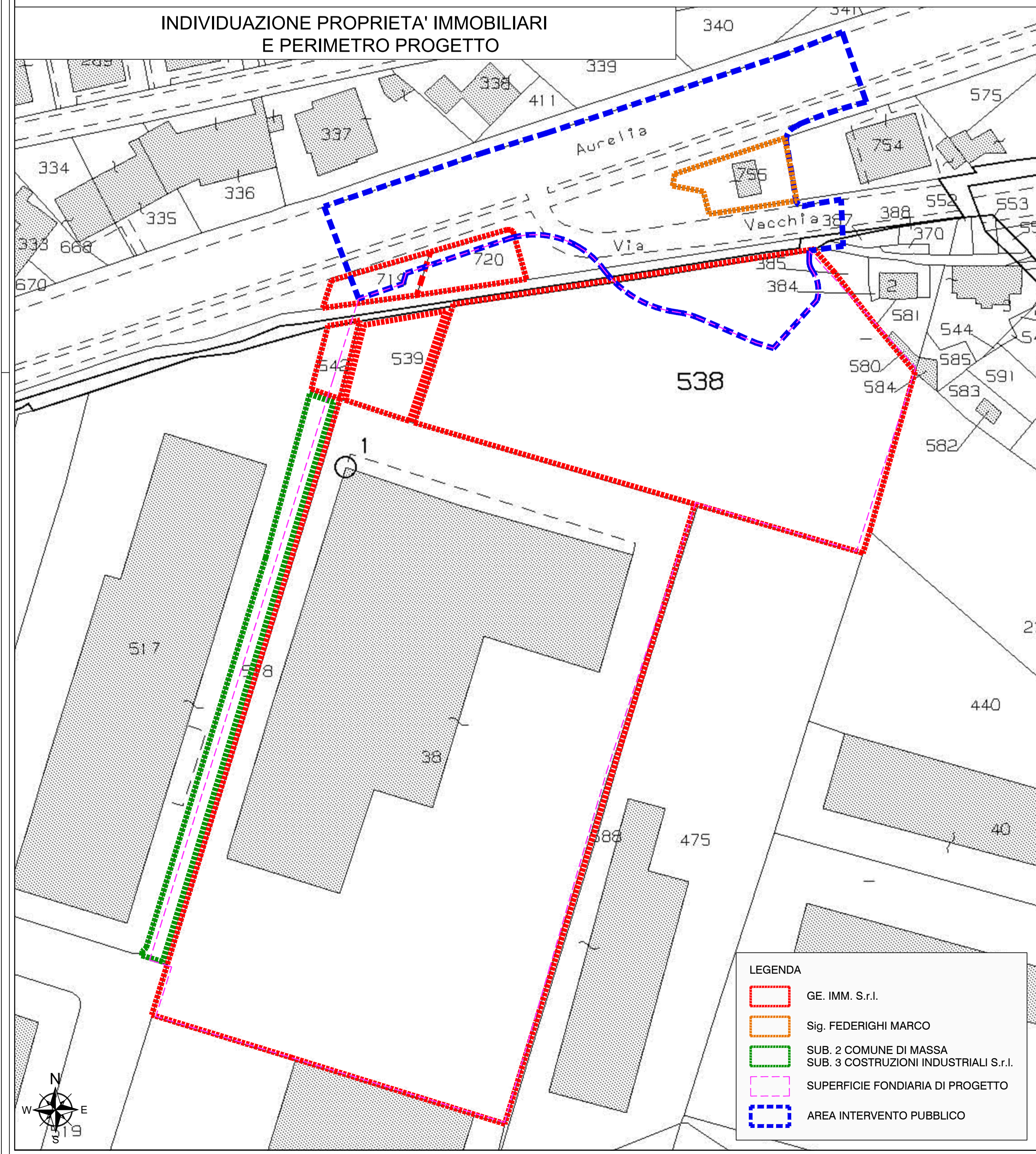
- LEGENDA
- AREA PRIVATA PROPRIETA' GE. IMM S.R.L. DA CEDERE A PUBBLICA AMMINISTRAZIONE (mq 678,29)
  - AREA PUBBLICA DA ACQUISIRE DALLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE (mq 93,21)
  - SUPERFICIE FONDIARIA DI PROGETTO
  - AREA INTERVENTO PUBBLICO

SOVRAPPONIMENTO PROGETTO



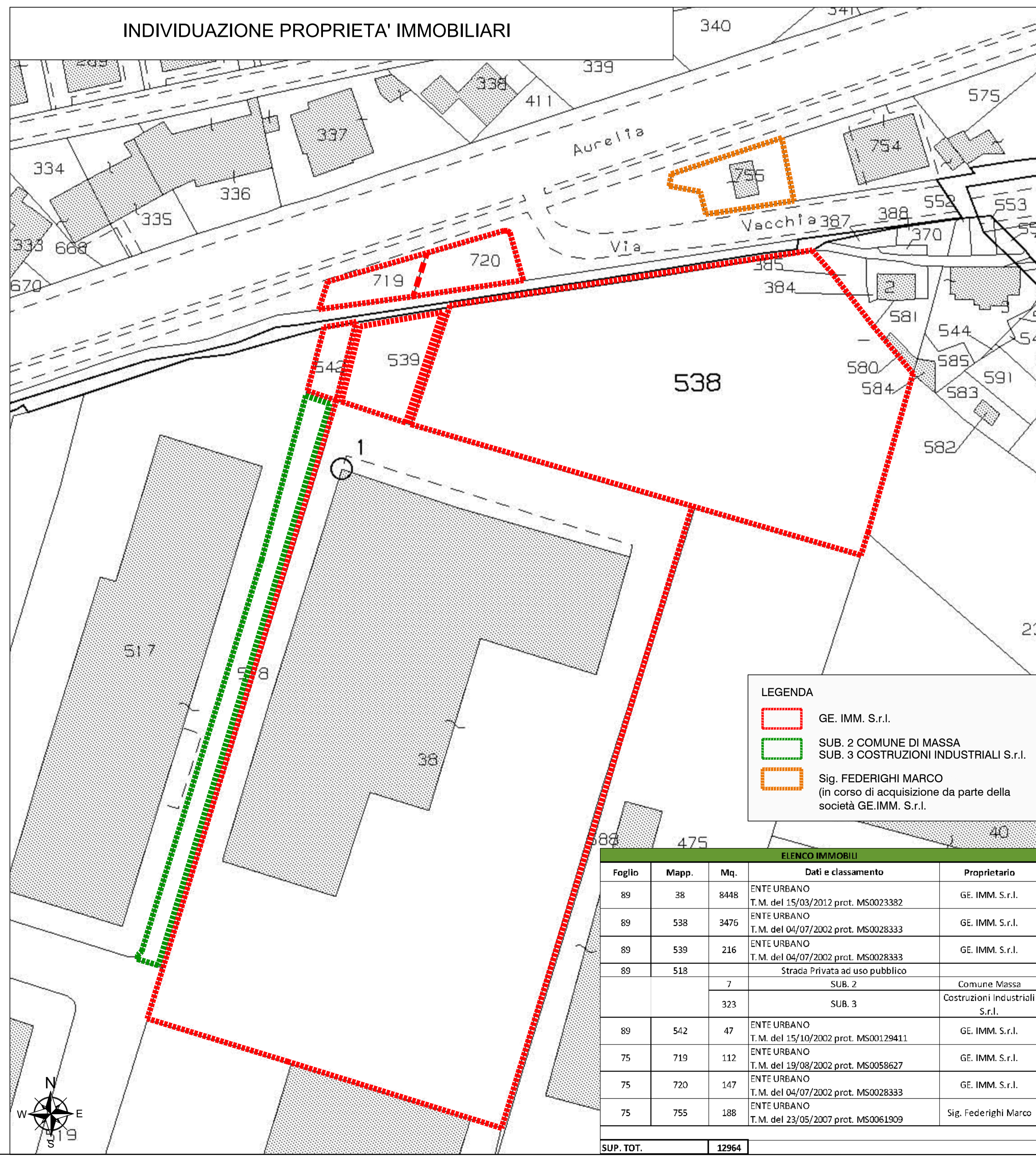
- LEGENDA
- SUPERFICIE FONDIARIA DA SCHEDA NORMA (mq 12.281)
  - SUPERFICIE FONDIARIA DA VARIANTE (mq 12.367)

INDIVIDUAZIONE PROPRIETA' IMMOBILIARI E PERIMETRO PROGETTO

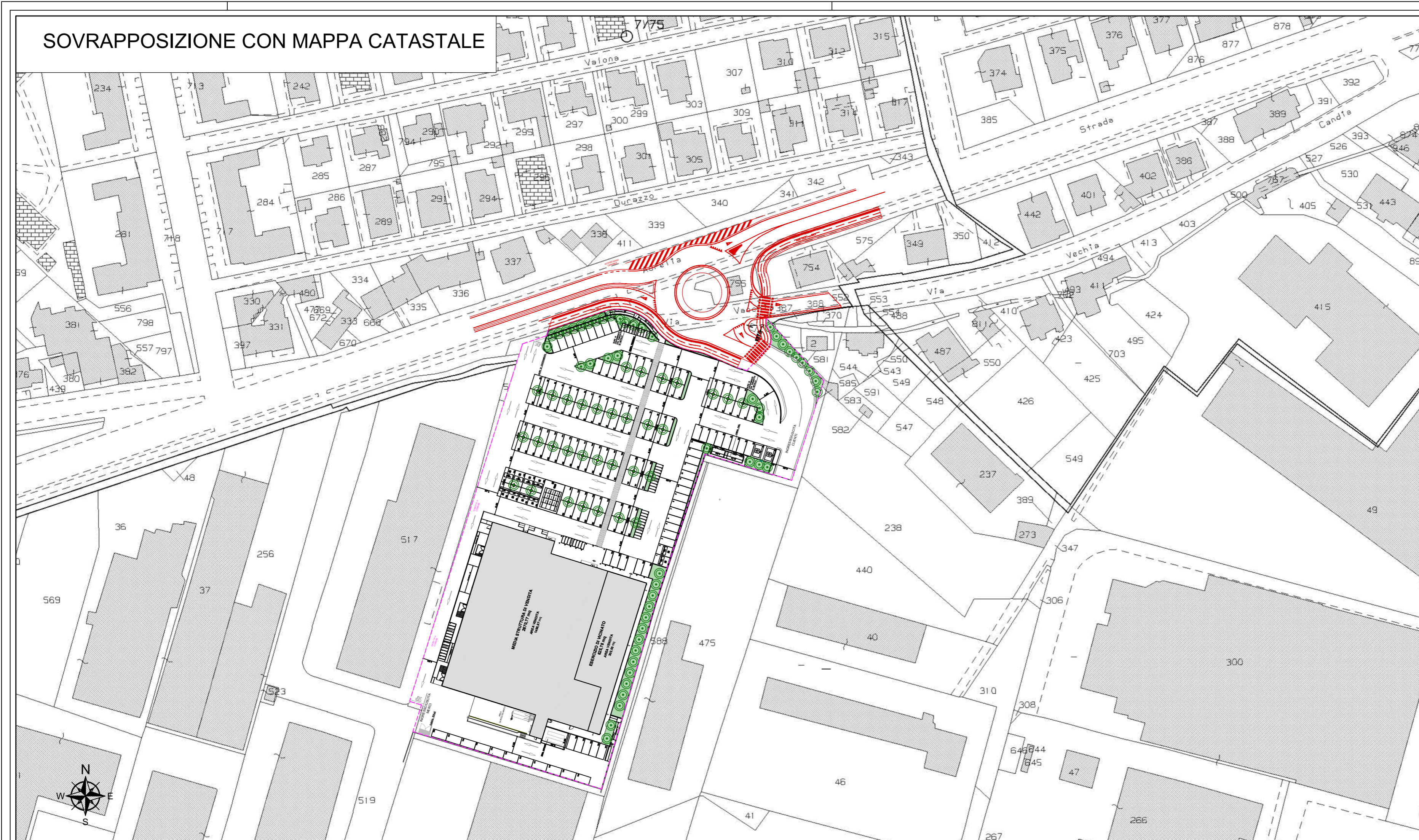


- LEGENDA
- GE. IMM. S.r.l.
  - Sig. FEDERIGHI MARCO
  - SUB. 2 COMUNE DI MASSA SUB. 3 COSTRUZIONI INDUSTRIALI S.r.l.
  - SUPERFICIE FONDIARIA DI PROGETTO
  - AREA INTERVENTO PUBBLICO

INDIVIDUAZIONE PROPRIETA' IMMOBILIARI



SOVRAPPOSIZIONE CON MAPPA CATASTALE



SOVRAPPOSIZIONE CON FOTO AEREA



**studio di architettura**  
simone duretti antonio gatta

Via S. Antico n° 7, loc. Navacchio - Cascina (PI) - tel. 050 775207 - fax 050-769635 - e-mail: architetti.dgi@alice.it

**COMUNE DI MASSA**  
**PROVINCIA DI MASSA-CARRARA**  
Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata  
relativa ad UTOE n 2 "Zona industriale Apuana"  
Scheda Norma FDB.2.07 Fascia di Bordo,  
Via Aurelia Ovest/Via Vecchia Candia.

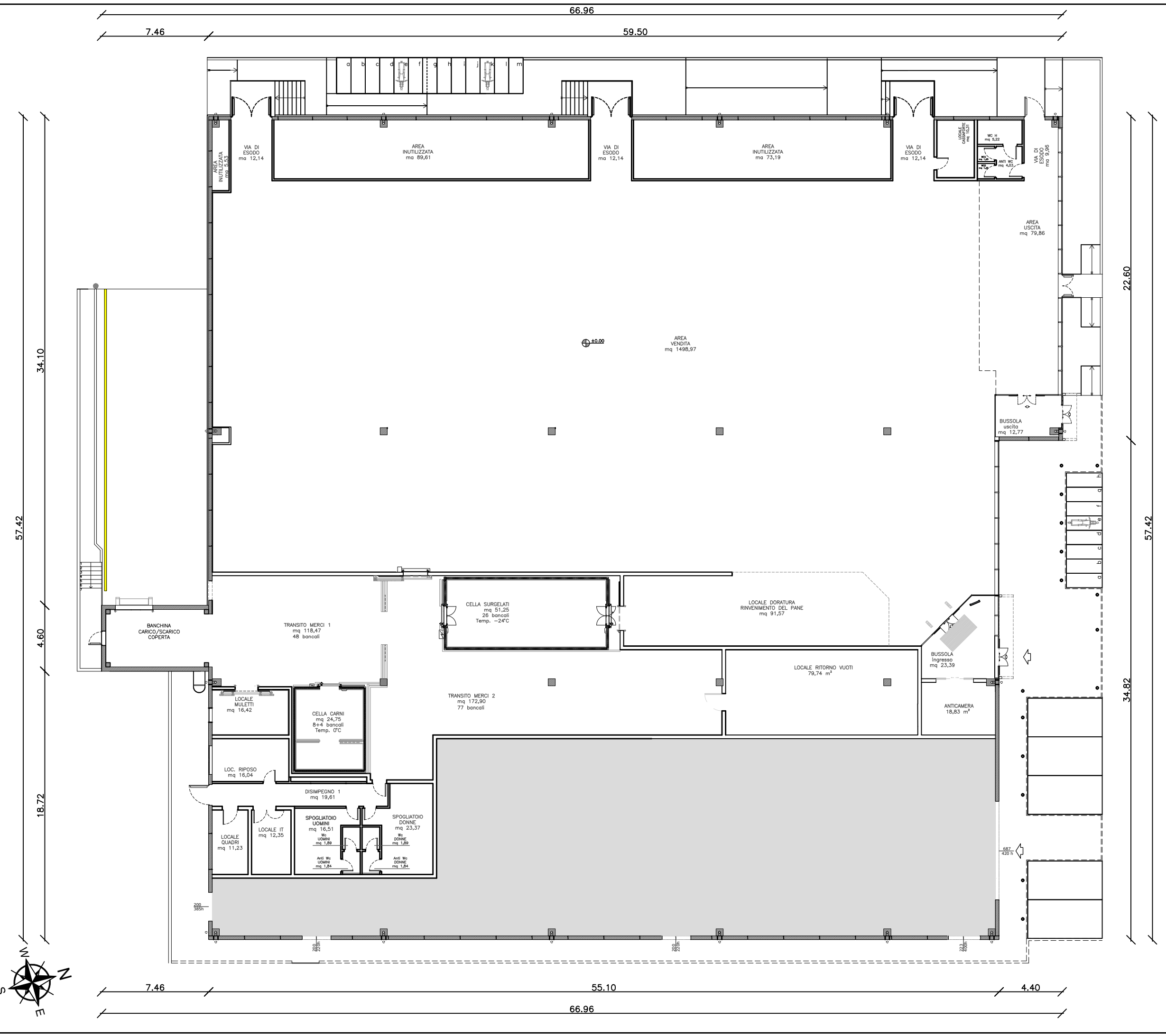
03		
02	Integrazione Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	27/05/2025
01	Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	04/11/2024
00	Istanza di Piano Attuativo	29/11/2022
PROGR.	DESCRIZIONE	DATA

PROPRIETARIO: <b>GE.IMM S.r.l.</b>	PROGETTO : Piano Attuativo
---------------------------------------	-------------------------------

UBICAZIONE: Via Aurelia Ovest, snc MASSA (MS)	OGGETTO : STATO DI PROGETTO Opere pubbliche (Rotatoria)
---	--

PROGETTISTA: Dott.Arch. ANTONIO GATTA	TAV. N°: <b>QP_PA4</b>
--	---------------------------

DATA: 05/2025	SCALA: 1:1000
------------------	------------------



**studio di architettura**

simone duretti antonio gatta

Via S. Antioco n° 7, loc. Navacchio - Cascina (PI) - tel. 050 775207 - fax 050-769635 - e-mail: architetti.dgl@alice.it

**COMUNE DI MASSA**  
**PROVINCIA DI MASSA-CARRARA**

Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata  
 relativa ad UTOE n 2 "Zona industriale Apuana"  
 Scheda Norma FDB.2.07 Fascia di Bordo,  
 Via Aurelia Ovest/Via Vecchia Candia.

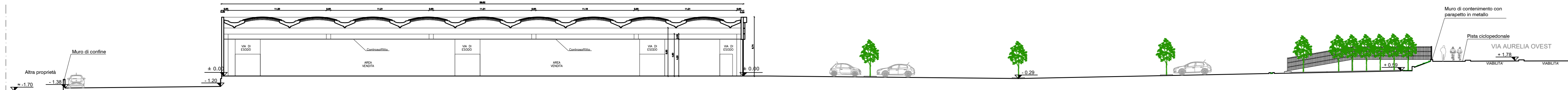
03		
02	Integrazione Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	27/05/2025
01	Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	04/11/2024
00	Istanza di Piano Attuativo	29/11/2022
PROGR.	DESCRIZIONE	DATA

PROPRIETARIO: <b>GE.IMM S.r.l.</b>	PROGETTO : Piano Attuativo
---------------------------------------	-------------------------------

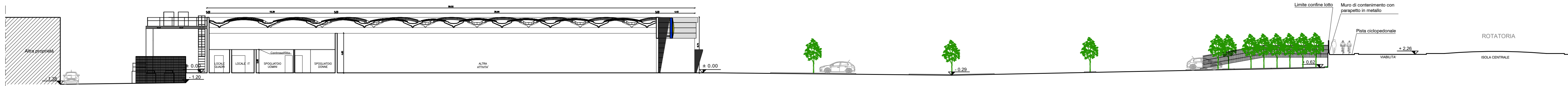
UBICAZIONE: Via Aurelia Ovest, snc MASSA (MS)	OGGETTO : STATO DI PROGETTO Pianta Piano Terra
---	--

PROGETTISTA: Dott.Arch. ANTONIO GATTA	TAV. N°: <b>QP_PA5</b>
--	---------------------------

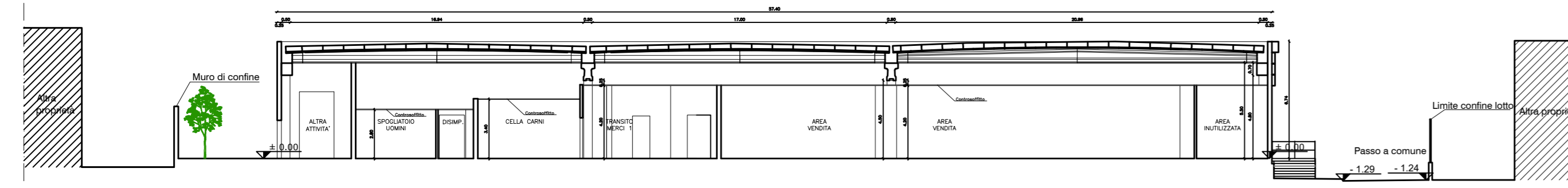
DATA: <b>05/2025</b>	SCALA: <b>1:250</b>
-------------------------	------------------------



SEZIONE 3



SEZIONE 2



SEZIONE 1

**studio di architettura**

simone duretton antonio gatta

Via S. Antico n° 7, loc. Navacchio - Cascina (PI) - tel. 050 775207 - fax 050-769635 - e-mail: architetti.dgl@alice.it

**COMUNE DI MASSA**

PROVINCIA DI MASSA-CARRARA

Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata

relativa ad UTOE n 2 "Zona industriale Apuana"

Scheda Norma FDB.2.07 Fascia di Bordo,

Via Aurelia Ovest/Via Vecchia Candia.

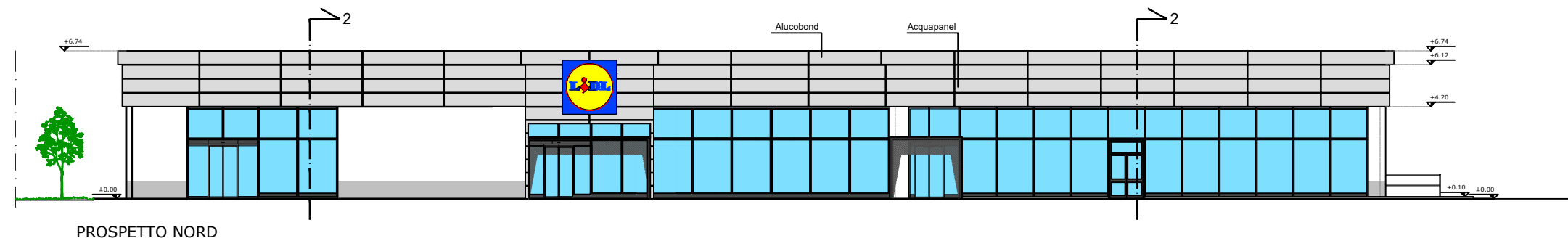
03		
02	Integrazione Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	27/05/2025
01	Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	04/11/2024
00	Istanza di Piano Attuativo	29/11/2022
PROGR.	DESCRIZIONE	DATA

PROPRIETARIO: <b>GE.IMM S.r.l.</b>	PROGETTO : Piano Attuativo
---------------------------------------	-------------------------------

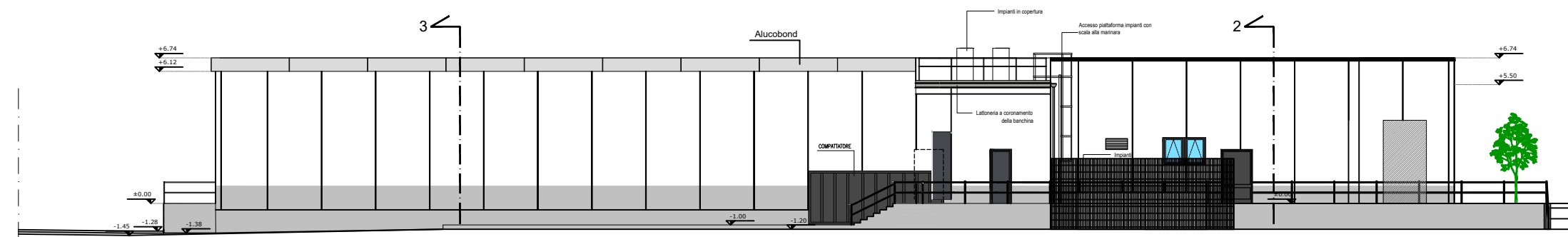
UBICAZIONE: Via Aurelia Ovest, snc MASSA (MS)	OGGETTO : STATO DI PROGETTO Sezioni Ambientali
---	--

PROGETTISTA: Dott.Arch. ANTONIO GATTA	TAV. N°: <b>QP_PA6</b>
--	---------------------------

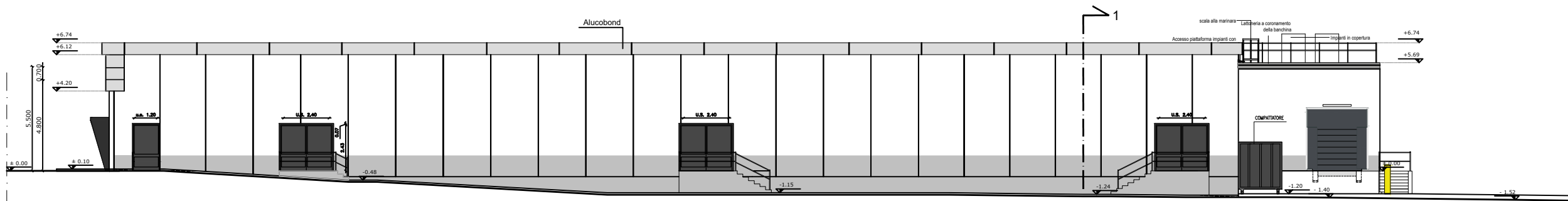
DATA: <b>05/2025</b>	SCALA: <b>1:250</b>
-------------------------	------------------------



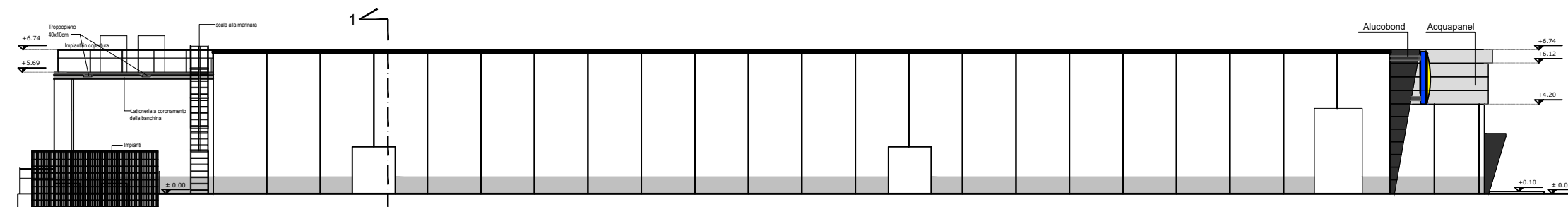
PROSPETTO NORD



PROSPETTO SUD



PROSPETTO OVEST



PROSPETTO EST

**studio di architettura**

simone duretti antonio gatta

Via S. Antioco n° 7, loc. Navacchio - Cascina (PI) - tel. 050 775207 - fax 050-769635 - e-mail: architetti.dgl@alice.it

**COMUNE DI MASSA**

**PROVINCIA DI MASSA-CARRARA**

Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata

relativa ad UTOE n 2 "Zona industriale Apuana"

Scheda Norma FDB.2.07 Fascia di Bordo,

Via Aurelia Ovest/Via Vecchia Candia.

PROGR.	DESCRIZIONE	DATA
03		
02	Integrazione Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	27/05/2025
01	Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	04/11/2024
00	Istanza di Piano Attuativo	29/11/2022

PROPRIETARIO: <b>GE.IMM S.r.l.</b>	PROGETTO : Piano Attuativo
---------------------------------------	-------------------------------

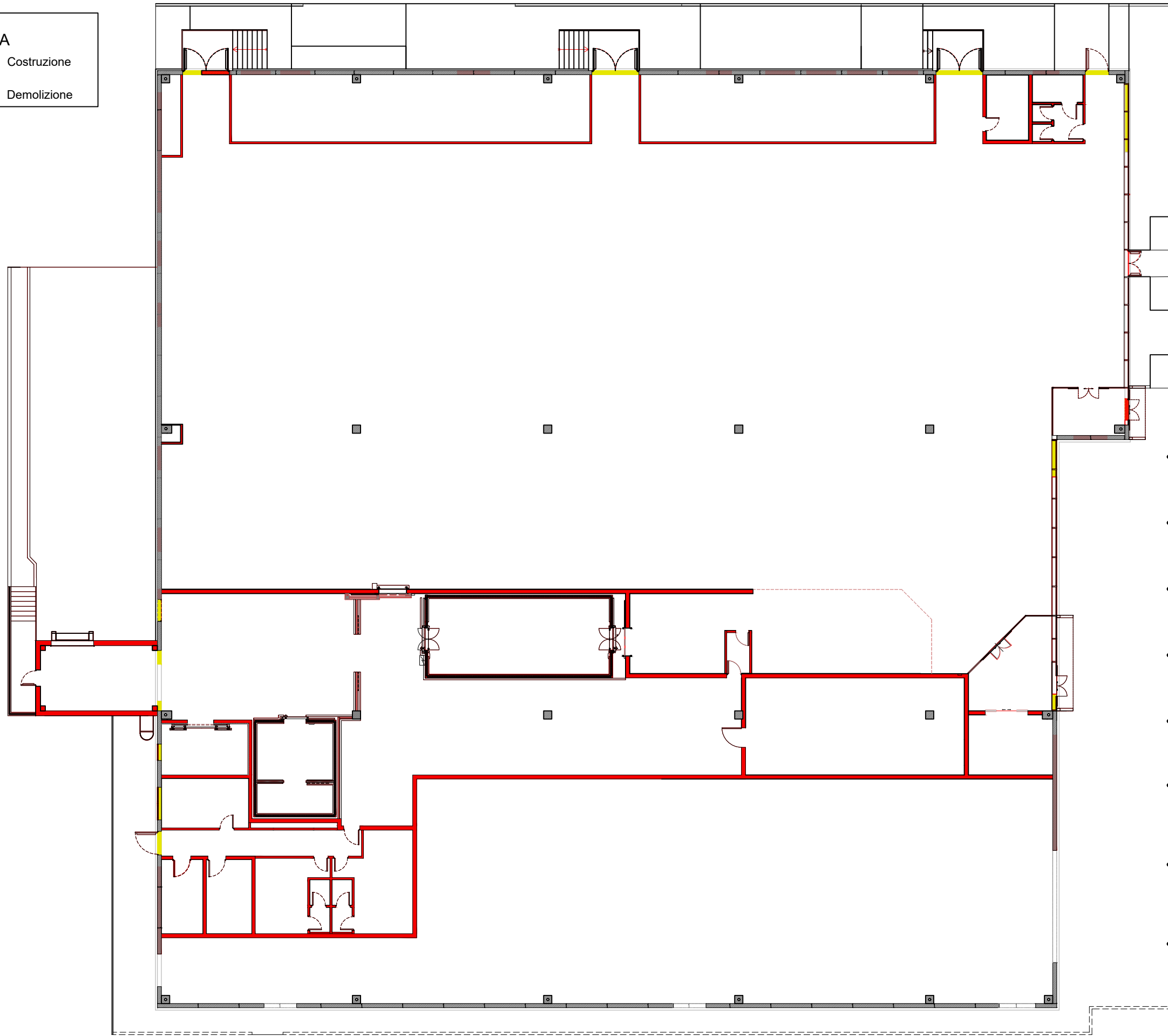
UBICAZIONE: Via Aurelia Ovest, snc MASSA (MS)	OGGETTO : STATO DI PROGETTO Prospetti
---	---

PROGETTISTA: Dott.Arch. ANTONIO GATTA	TAV. N': <b>QP_PA7</b>
--	---------------------------

DATA: <b>05/2025</b>	SCALA: <b>1:250</b>
-------------------------	------------------------

**LEGENDA**

- Costruzione
- Demolizione



**studio di architettura**

simone duretti antonio gatta

Via S.Antioco n° 7, loc. Navacchio - Cascina (PI) - tel. 050 775207 - fax 050-769635 - e-mail: architetti.dg@alice.it

**COMUNE DI MASSA**

**PROVINCIA DI MASSA-CARRARA**

Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata  
relativa ad UTOE n 2 "Zona industriale Apuana"

Scheda Norma FDB.2.07 Fascia di Bordo,  
Via Aurelia Ovest/Via Vecchia Candia.

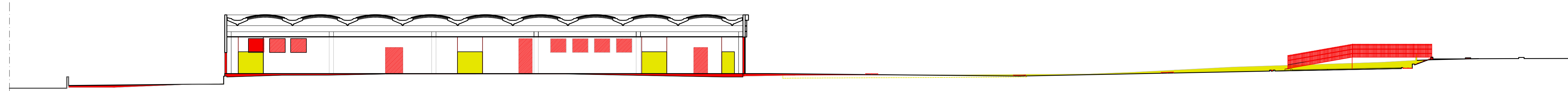
03		
02	Integrazione Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	27/05/2025
01	Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	04/11/2024
00	Istanza di Piano Attuativo	29/11/2022
PROGR.	DESCRIZIONE	DATA

PROPRIETARIO: <b>GE.IMM S.r.l.</b>	PROGETTO : Piano Attuativo
---------------------------------------	-------------------------------

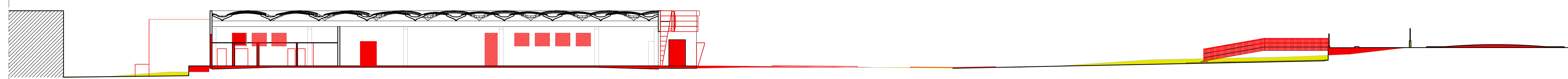
UBICAZIONE: Via Aurelia Ovest, snc MASSA (MS)	OGGETTO : STATO SOVRAPPOSTO Pianta Piano Terra
---	--

PROGETTISTA: Dott.Arch. ANTONIO GATTA	TAV. N°: <b>QP_PA8</b>
--	---------------------------

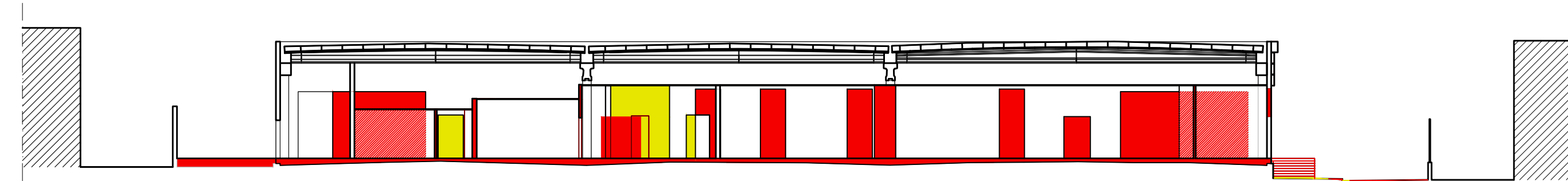
DATA: <b>05/2025</b>	SCALA: <b>1:250</b>
-------------------------	------------------------



SEZIONE 3



SEZIONE 2



SEZIONE 1

**LEGENDA**

Costruzione

Demolizione

**studio di architettura**  
 simone duretti antonio gatta  
 Via S. Antico n° 7, loc. Navacchio - Cascina (PI) - tel. 050 775207 - fax 050-769635 - e-mail: architetti.dgl@alice.it

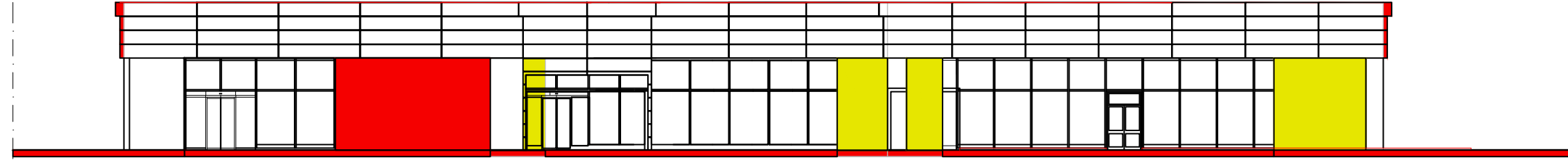
**COMUNE DI MASSA**  
 PROVINCIA DI MASSA-CARRARA  
 Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata  
 relativa ad UTOE n 2 "Zona industriale Apuana"  
 Scheda Norma FDB.2.07 Fascia di Bordo,  
 Via Aurelia Ovest/Via Vecchia Candia.

03		
02	Integrazione Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	27/05/2025
01	Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	04/11/2024
00	Istanza di Piano Attuativo	29/11/2022
PROGR.	DESCRIZIONE	DATA

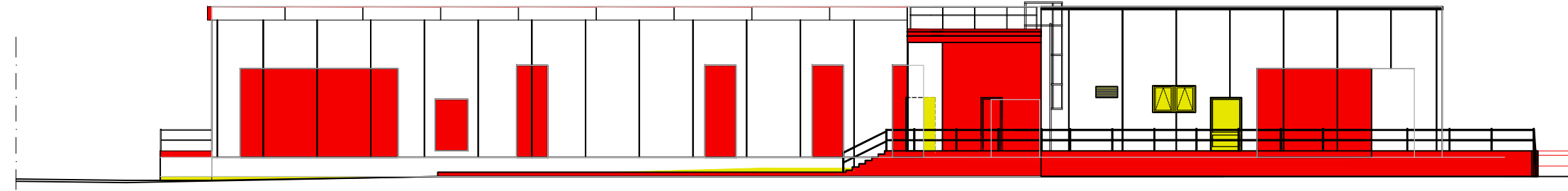
PROPRIETARIO: GE.IMM S.r.l.	PROGETTO : Piano Attuativo
UBICAZIONE: Via Aurelia Ovest, snc MASSA (MS)	OGGETTO : STATO SOVRAPPOSTO Sezioni ambientali

PROGETTISTA: Dott.Arch. ANTONIO GATTA	TAV. N°: <b>QP_PA9</b>
--	---------------------------

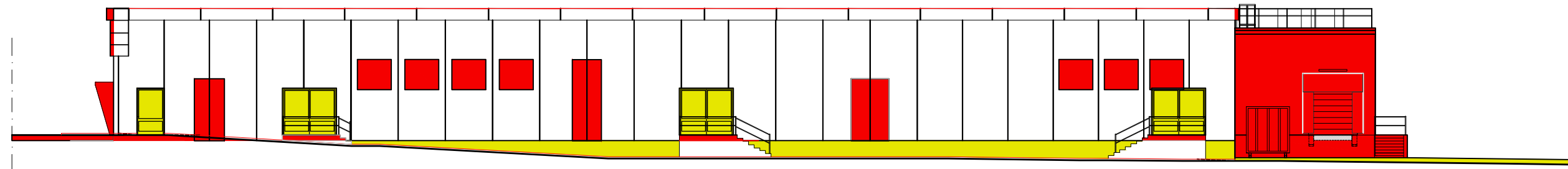
DATA: 05/2025	SCALA: 1:250
------------------	-----------------



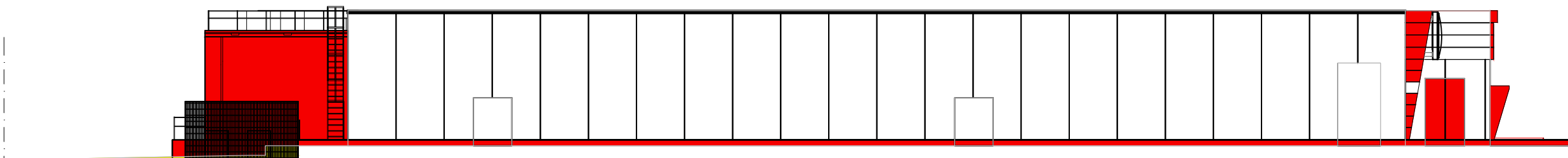
PROSPETTO NORD



PROSPETTO SUD



PROSPETTO OVEST



PROSPETTO EST

LEGENDA	
	Costruzione
	Demolizione

**studio di architettura**

simone duretti antonio gatta

Via S. Antioco n° 7, loc. Navacchio - Cascina (PI) - tel. 050 775207 - fax 050-769635 - e-mail: architetti.dgl@alice.it

**COMUNE DI MASSA**

PROVINCIA DI MASSA-CARRARA

Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata

relativa ad UTOE n 2 "Zona industriale Apuana"

Scheda Norma FDB.2.07 Fascia di Bordo,

Via Aurelia Ovest/Via Vecchia Candia.

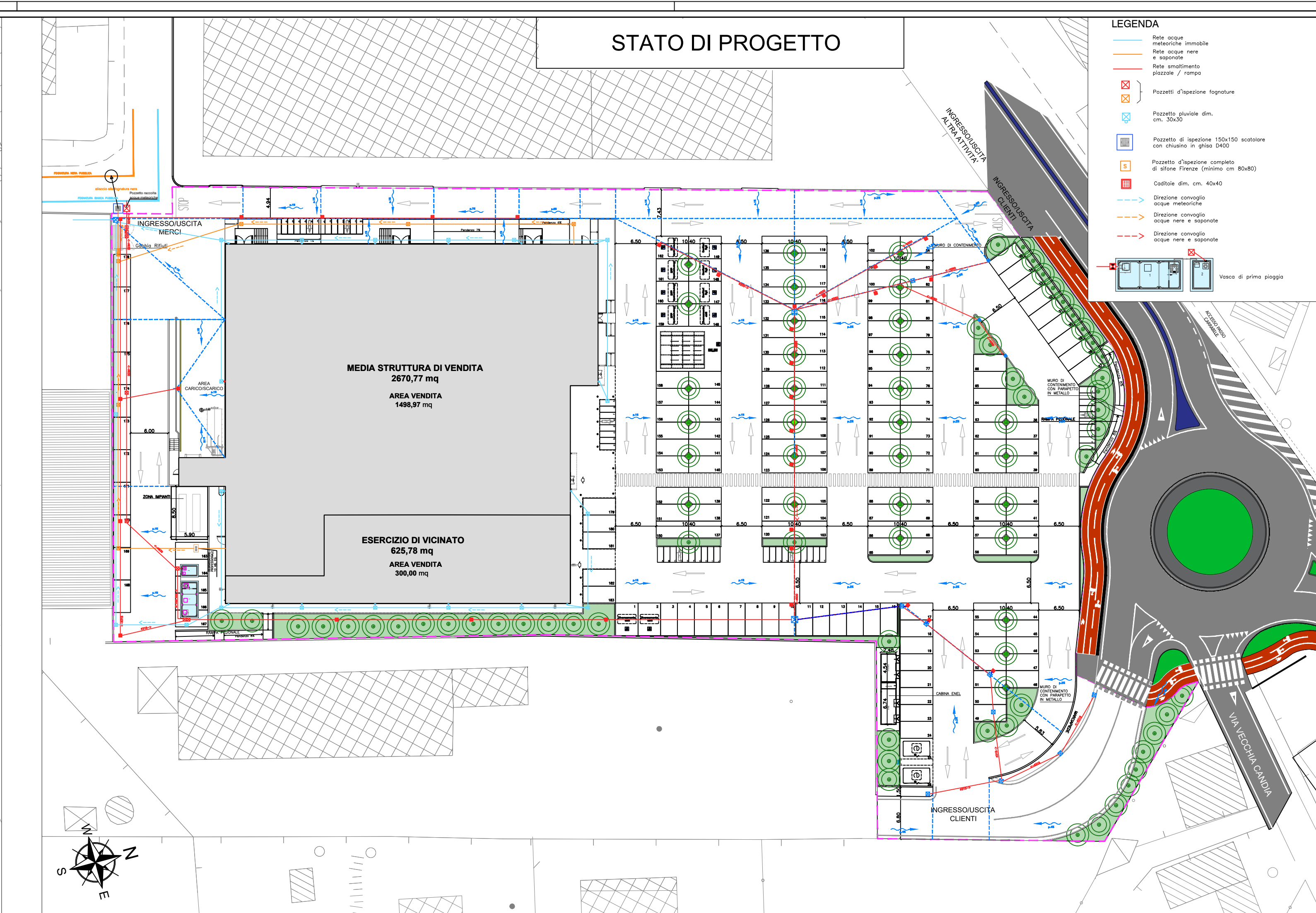
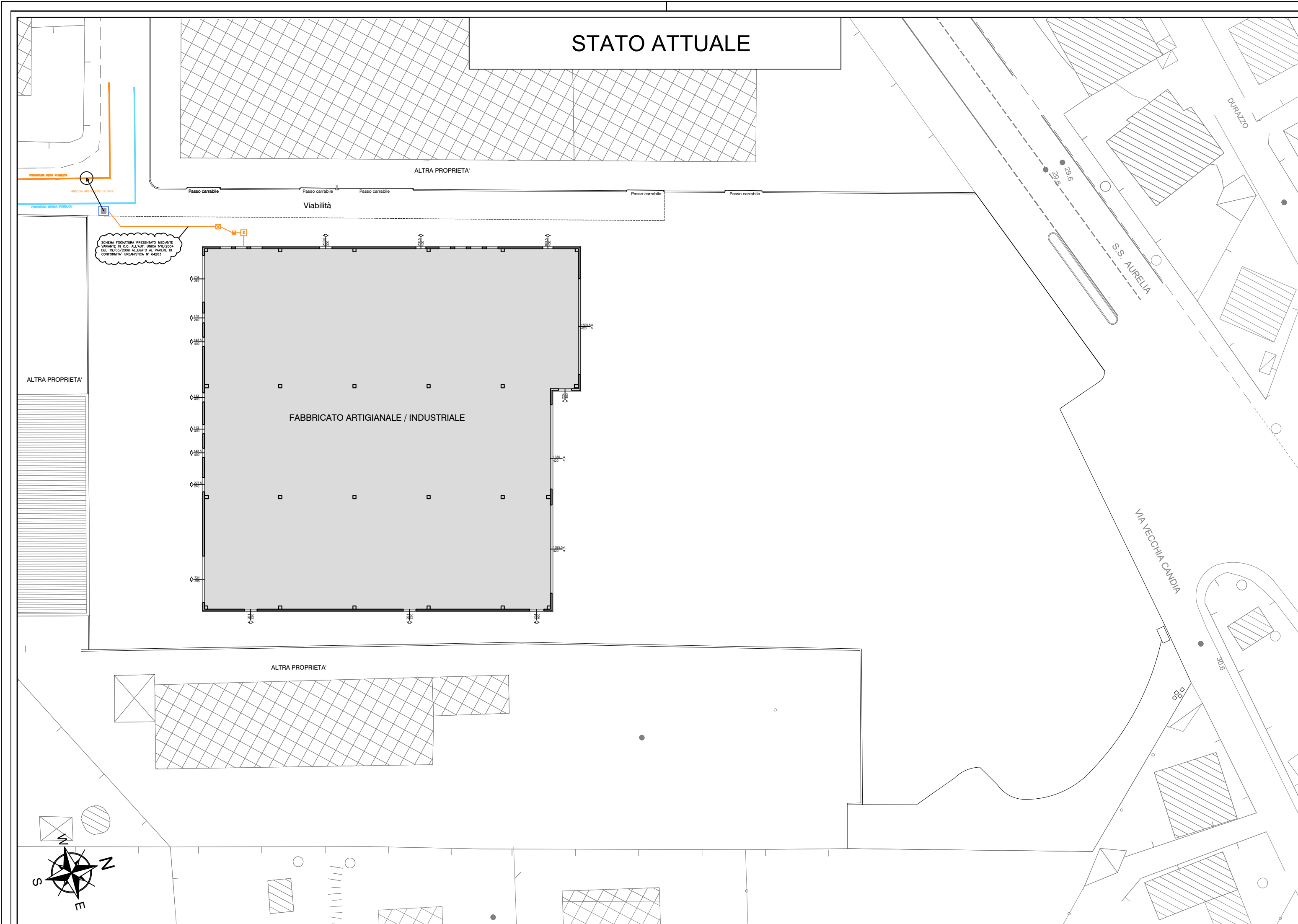
PROGR.	DESCRIZIONE	DATA
03		
02	Integrazione Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	27/05/2025
01	Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	04/11/2024
00	Istanza di Piano Attuativo	29/11/2022

PROPRIETARIO: <b>GE.IMM S.r.l.</b>	PROGETTO : Piano Attuativo
---------------------------------------	-------------------------------

UBICAZIONE: Via Aurelia Ovest, snc MASSA (MS)	OGGETTO : STATO SOVRAPPOSTO Prospetti
---	---

PROGETTISTA: Dott.Arch. ANTONIO GATTA	TAV. N°: <b>QP_PA10</b>
--	----------------------------

DATA: <b>05/2025</b>	SCALA: <b>1:250</b>
-------------------------	------------------------

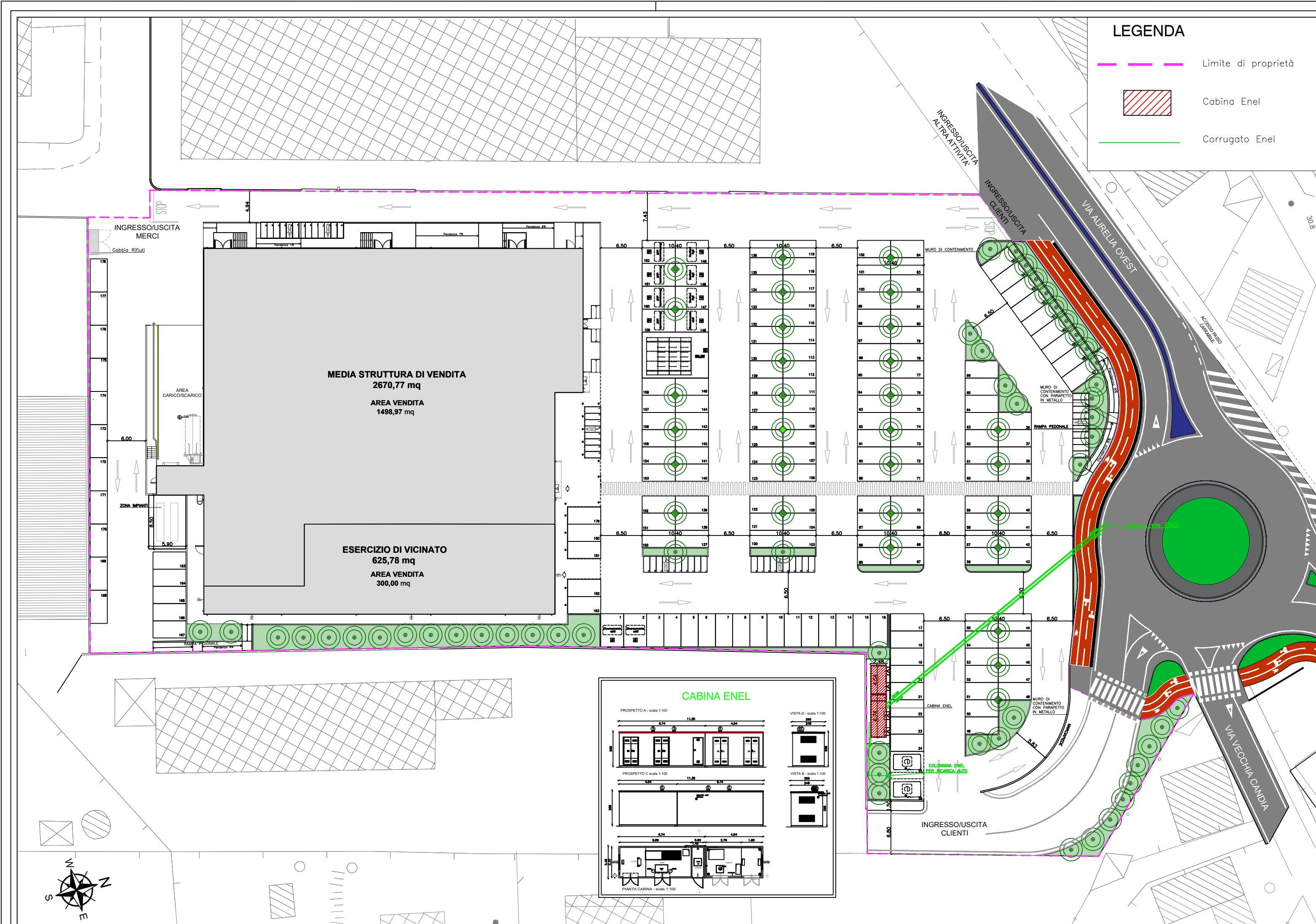


**studio di architettura**  
simone duretti antonio gatta

Via S. Antico n° 7, loc. Navacchio - Cascina (PI) - tel. 050 775207 - fax 050-769635 - e-mail: architetti.dgl@alice.it

**COMUNE DI MASSA**  
**PROVINCIA DI MASSA-CARRARA**  
Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata  
relativa ad UTOE n 2 "Zona industriale Apuana"  
Scheda Norma FDB.2.07 Fascia di Bordo,  
Via Aurelia Ovest/Via Vecchia Candia.

03		
02	Integrazione Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	27/05/2025
01	Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	04/11/2024
00	Istanza di Piano Attuativo	29/11/2022
PROGR.	DESCRIZIONE	DATA
PROPRIETARIO: <b>GE.IMM S.r.l.</b>	PROGETTO : Piano Attuativo	
UBICAZIONE: Via Aurelia Ovest, snc MASSA (MS)	OGGETTO : SCHEMA FOGNATURE Stato Attuale e Stato di Progetto	
PROGETTISTA: Dott.Arch. ANTONIO GATTA	TAV. N°: <b>QP_PA11</b>	
DATA: <b>05/2025</b>	SCALA: <b>1:500</b>	



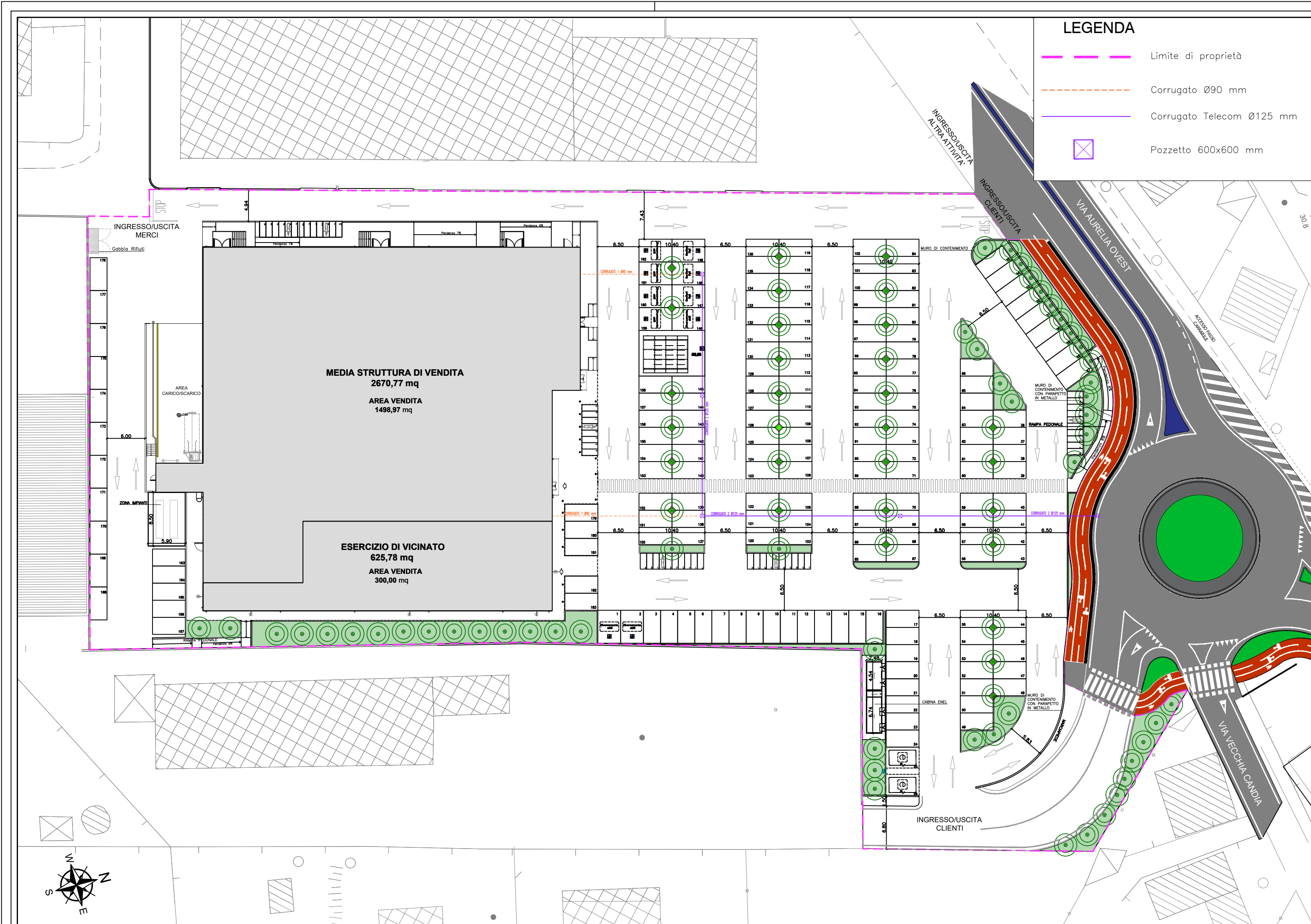
**studio di architettura**  
simone duretti antonio gatta

Via S.Antioco n° 7, loc. Navacchio - Cascina (PI) - tel. 050 775207 - fax 050-769635 - e-mail: architetti.dgl@alice.it

**COMUNE DI MASSA**  
**PROVINCIA DI MASSA-CARRARA**

Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata  
relativa ad UTOE n 2 "Zona industriale Apuana"  
Scheda Norma FDB.2.07 Fascia di Bordo,  
Via Aurelia Ovest/Via Vecchia Candia.

03		
02	Integrazione Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	27/05/2025
01	Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	04/11/2024
00	Istanza di Piano Attuativo	29/11/2022
PROGR.	DESCRIZIONE	DATA
PROPRIETARIO: <b>GE.IMM S.r.l.</b>	PROGETTO : Piano Attuativo	
UBICAZIONE: Via Aurelia Ovest, snc MASSA (MS)	OGGETTO : SCHEMA IMPIANTO ENEL Planimetria e dettaglio cabina di trasformazione.	
PROGETTISTA: <b>Dott.Arch. ANTONIO GATTA</b>	TAV. N°: <b>QP_PA12</b>	
DATA: <b>05/2025</b>	SCALA: <b>1:500 - 1:250</b>	



**LEGENDA**

- Limite di proprietà
- Corrugato Ø90 mm
- Corrugato Telecom Ø125 mm
- Pozzetto 600x600 mm

**studio di architettura**  
 simone duretti antonio gatta

Via S. Antioco n° 7, loc. Navacchio - Cascina (PI) - tel. 050 775207 - fax 050-769635 - e-mail: architetti.dgl@alice.it

## COMUNE DI MASSA

### PROVINCIA DI MASSA-CARRARA

Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata  
 relativa ad UTOE n 2 "Zona industriale Apuana"  
 Scheda Norma FDB.2.07 Fascia di Bordo,  
 Via Aurelia Ovest/Via Vecchia Candia.

03		
02	Integrazione Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	27/05/2025
01	Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	04/11/2024
00	Istanza di Piano Attuativo	29/11/2022
PROGR.	DESCRIZIONE	DATA
PROPRIETARIO: <b>GE.IMM S.r.l.</b>		PROGETTO : Piano Attuativo
UBICAZIONE: Via Aurelia Ovest, snc MASSA (MS)		OGGETTO : SCHEMA IMPIANTO TELECOM Planimetria.
PROGETTISTA: Dott.Arch. ANTONIO GATTA		TAV. N°: <div style="font-size: 2em; font-weight: bold; text-align: center;">QP_PA13</div>
DATA: <div style="font-size: 1.2em; font-weight: bold; text-align: center;">05/2025</div>		SCALA: <div style="font-size: 1.2em; font-weight: bold; text-align: center;">1:500</div>

STATO SOVRAPPOSTO

STATO DI PROGETTO

STATO ATTUALE

Documentazione fotografica



FOTO 1 - Tubazione



FOTO 2 - Pozzetto Est



FOTO 3 - Pozzetto Ovest

**studio di architettura**

simone durettil antonio gatta

Via S. Antioco n° 7, loc. Navacchio - Cascina (PI) - tel. 050 775207 - fax 050-769635 - e-mail: architetti.dgl@alice.it

**COMUNE DI MASSA**  
**PROVINCIA DI MASSA-CARRARA**  
 Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata  
 relativa ad UTOE n 2 "Zona industriale Apuana"  
 Scheda Norma FDB.2.07 Fascia di Bordo,  
 Via Aurelia Ovest/Via Vecchia Candia.

03		
02	Integrazione Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	27/05/2025
01	Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	04/11/2024
00	Istanza di Piano Attuativo	29/11/2022
PROGR.	DESCRIZIONE	DATA

PROPRIETARIO: <b>GE.IMM S.r.l.</b>	PROGETTO : Piano Attuativo
---------------------------------------	-------------------------------

UBICAZIONE: Via Aurelia Ovest, snc MASSA (MS)	OGGETTO : EX-CANALE IRRIGUO "Canale di Destra" Stato Attuale con documentazione fotografica, Stato di Progetto e Stato Sovrapposto.
---	--

PROGETTISTA: Dott.Arch. ANTONIO GATTA	TAV. N°: <b>QP_PA14</b>
--	----------------------------

DATA: <b>05/2025</b>	SCALA: <b>1:500</b>
-------------------------	------------------------

LEGENDA:

- Attuale confine di proprietà
- Nuovo confine di proprietà a seguito di cessioni/acquisizioni
- TRATTO INVARIATO
- DEMOLIZIONI
- RICOSTRUZIONI

LEGENDA:

- Confine di proprietà
- TUBAZIONE IN PVC Ø400 mm
- POZZETTO 80X80 cm A CIELO APERTO

LEGENDA:

- ▲ Punto di ripresa fotografica
- Confine di proprietà
- TUBAZIONE IN PVC Ø400 mm
- POZZETTO 80X80 cm A CIELO APERTO

**studio di architettura**

**simone duretti antonio gatta**

Via S.Antioco n° 7, loc. Navacchio - Cascina (PI) - tel. 050 775207 - fax 050-769635 - e-mail: architetti.dgl@alice.it

**COMUNE DI MASSA**  
**PROVINCIA DI MASSA-CARRARA**

Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata  
relativa ad UTOE n 2 "Zona industriale Apuana"  
Scheda Norma FDB.2.07 Fascia di Bordo,  
Via Aurelia Ovest/Via Vecchia Candia.

03		
02	Integrazione Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	27/05/2025
01	Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	04/11/2024
00	Istanza di Piano Attuativo	29/11/2022
PROGR.	DESCRIZIONE	DATA
SOCIETA' ATTUATRICE: <b>GE.IMM S.r.l.</b>		PROGETTO : <b>Piano Attuativo</b>
UBICAZIONE: Via Aurelia Ovest, snc MASSA (MS)		OGGETTO : <b>Relazione Urbanistica</b>
PROGETTISTA: <b>Dott.Arch. ANTONIO GATTA</b>		Allegato:  <b>QP_PA15</b>
DATA:  <b>05/2025</b>		SCALA:  <b>1:200</b>

## Sommarario

<b>1) PREMESSA</b> .....	2
<b>2) RIFERIMENTI NORMATIVI</b> .....	2
<b>3) FINALITA' DEL DOCUMENTO PRELIMINARE</b> .....	4
<b>4) OBIETTIVI DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)</b> .....	5
<b>5) PROCESSO DI PARTECIPAZIONE</b> .....	5
5.1 DESCRIZIONE DEL PROCESSO VALUTATIVO ADOTTATO.....	5
<b>6) QUADRO DI RIFERIMENTO URBANISTICO</b> .....	6
6.1 - PIANO STRUTTURALE .....	6
6.2 - REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE.....	12
<b>7) VERIFICA DI COERANZA CON GLI ALTRI PIANI</b> .....	21
7.1 - Piano di Classificazione Acustica Comunale (PCCA).....	21
7.2 - Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana .....	23
7.3 - Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Massa.....	25
7.4 - Piano di Gestione del Rischio Idraulico (P.G.R.A.) del distretto Appennino Settentrionale .....	31
<b>8) DESCRIZIONE DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA</b> .....	31
8.1 AREA DI INTERVENTO.....	32
8.2 - PROPOSTA DI PIANO.....	34
<b>9) QUADRO PRELIMINARE DI RIFERIMENTO AMBIENTALE</b> .....	35
9.1 - RISORSE COINVOLTE .....	35
9.2 - IL SISTEMA ACQUA.....	35
9.3 - LA DEPURAZIONE .....	36
9.4 - QUALITÀ DELL' ARIA.....	37
9.4.1 INQUINAMENTO ATMOSFERICO .....	37
9.4.2 - INQUINAMENTO ACUSTICO .....	38
9.5 - QUALITÀ DEL SUOLO GEOLOGIA E IDROGEOLOGIA .....	39
9.6 - RIFERIMENTI AGLI ECOSISTEMI DELLA FLORA E DELLA FAUNA .....	39
9.7 - SISTEMA RIFIUTI.....	39
9.8 - INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO.....	39
<b>10) CRITERI DI CUI ALL'ALLEGATO 1 DELLA L.R. 10/2010</b> .....	39
10.1 – PREMESSA.....	39
10.2 - CARATTERISTICHE DEL PIANO E CONTESTUALE VARIANTE AL RU .....	40
10.3 - CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE .....	41
<b>11) CONSIDERAZIONI FINALI</b> .....	42
<b>12) Certificazione ex art. 18, comma 2, della L.R. 65/2014</b> .....	42

## 1) **PREMESSA**

L'attività di valutazione è preordinata a garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei piani o programmi, o loro integrazioni, siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione.

La variante semplificata deve essere sottoposta a procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 5 comma 2 della L.R. 10/2020 e s.m.i.

Si propone di modificare le previsioni delle infrastrutture pubbliche previste mantenendo invariata la perimetrazione naturale del lotto compreso tra Via Aurelia Ovest e Via Vecchia Candia, nel Comune di Massa.

Nelle previsioni del Regolamento Urbanistico Comunale vigente l'area è individuata nella Scheda Norma FDB.2.07 "Fascia di Bordo, Via Aurelia Ovest/Via Vecchia Candia".

Gli interventi oggetto di variante semplificata al RU vigente sono finalizzati a rendere conformi alle normative vigenti le opere pubbliche previste per modificare la sede stradale di via Aurelia Ovest. Il PA non subirà modifiche sostanziali rispetto a quanto previsto dalla Scheda Norma FDB.2.07 e quindi già valutato in occasione della redazione del RU vigente.

## 2) **RIFERIMENTI NORMATIVI**

In Italia la Direttiva VAS è stata recepita con il D. Lgs. n. 152/2006 recante "Norme in materia ambientale". Modificato e integrato con il D. Lgs. 4/2008 e con il D. Lgs. 128/2010.

La Regione Toscana ha provveduto, a sua volta, a disciplinare la materia con la Legge Regionale 10/2010, modificata dalla L.R. 69/2010 e dalla L.R. 6/2012. Con l'emanazione della L.R. 06/2012 è stata prevista l'unificazione delle procedure di valutazione ambientale per i piani urbanistici.

Nell'attività di valutazione si deve garantire che gli impatti significativi sull'ambiente, derivanti dall'attuazione dei piani o programmi, vengano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione.

Quando è necessario accertare l'assoggettabilità a valutazione ambientale di piani e programmi, nella fase iniziale di elaborazione del piano, il proponente redige un documento preliminare che oltre alla descrizione del piano, contiene le informazioni necessarie all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente.

L'Allegato1 della Legge Regionale indica i criteri di riferimento per la verifica di assoggettabilità:

1.1. Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali relativi al piano o programma;

- la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

2.1 Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- carattere cumulativo degli impatti;
- natura transfrontaliera degli impatti;
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
  - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
  - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
  - dell'utilizzo intensivo del suolo;
  - impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

La procedura V.A.S. è costituita dalle seguenti fasi:

- stesura di un rapporto ambientale che descriva i potenziali impatti sulle risorse ambientali;
- fase di consultazione pubblica che prevede collaborazione ed informazione;
- valutazione del Rapporto Ambientale e degli esiti della consultazione;
- fase di monitoraggio.

Premesso quanto sopra, per la costruzione del presente documento si è tenuto conto dei seguenti atti di riferimento per la Valutazione Ambientale Strategica:

- Direttiva 2001/42/CE con cui l'Unione Europea, secondo un approccio che pone al vaglio le previsioni prima ancora che i progetti, disciplina lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e del correlato Rapporto ambientale, per i piani e programmi che hanno effetti sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

- D.Lgs. n° 152 del 3 aprile 2006 e s.m.i. (in particolare D.Lgs 4/2008 e D.Lgs 128/2010), che recepisce a livello nazionale la direttiva europea, disciplinando VIA e VAS.

- La L.R. 65/2014, Norme per il Governo del Territorio

- L.R. n° 10 del 12 febbraio 2010 e s.m.i. (in particolare L.R. 69/2010 e L.R. 6/2012) "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza.", con cui la Regione Toscana recepisce la normativa sovraordinata e dettaglia la disciplina della VAS

- Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 23 giugno 2011, n. 24/R "Regolamento di disciplina del processo di formazione, monitoraggio e valutazione degli strumenti di programmazione di competenza della Regione ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 11 agosto 1999, n. 49 (Norme in materia di programmazione regionale) e dell'articolo 35 della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza.

- Decisione della Giunta Regionale Toscana n.2 del 27.6.2011, pubblicata sul Supplemento al Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 28 del 13.7.2011, contenente "Modello analitico per l'elaborazione, il monitoraggio e la valutazione dei piani e programmi regionali".

- L.R. 6 del 17/02/2012 - “Disposizioni in materia di valutazioni ambientali. Modifiche alla l.r. 10/2010, alla l.r. 49/1999, alla l.r. 56/2000, alla l.r. 61/2003 e alla l.r. 1/2005”.

### **3) FINALITA' DEL DOCUMENTO PRELIMINARE**

Il piano in oggetto dovrà essere sottoposto alla preventiva valutazione di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) da parte dell'autorità competente come previsto dalla Legge Regionale Toscana n.10/2010 (art. 5 comma 3 lett. b).

La verifica di assoggettabilità consente di poter escludere il Piano dal procedimento di V.A.S. nel caso in cui gli impatti non risultino significativi. La verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica viene stabilita in base all'articolo 22 che testualmente recita:

- 1. Nel caso di piani e programmi per i quali, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, è necessario accertare preliminarmente l'assoggettabilità dei medesimi a valutazione ambientale, il proponente, nella fase iniziale di elaborazione del piano o programma, predispose un documento preliminare che illustra il piano o programma e che contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'allegato 1 alla presente legge.*
- 2. Il documento viene trasmesso su supporto cartaceo ed informatico, tramite l'infrastruttura della rete telematica regionale all'autorità competente per la decisione circa l'assoggettabilità del piano o programma a VAS.*
- 3. L'autorità competente, entro dieci giorni dal ricevimento del documento preliminare, inizia le consultazioni, trasmettendolo ai soggetti competenti in materia ambientale al fine di acquisirne il parere entro trenta giorni dall'invio.*
- 4. L'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato 1 alla presente legge, sentito il proponente e tenuto conto dei contributi pervenuti, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente, ed emette il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo il piano o programma dalla VAS e definendo, ove occorra, le necessarie prescrizioni, entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 2. E' fatto salvo il termine inferiore eventualmente concordato fra l'autorità competente e il proponente. Entro lo stesso termine sono acquisiti dall'autorità competente i chiarimenti e le integrazioni eventualmente necessari.*
- 5. Le conclusioni del provvedimento di verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni dell'eventuale esclusione dalla VAS e le prescrizioni di cui al comma 4, sono rese pubbliche attraverso la pubblicazione sui siti web del proponente e dell'autorità competente.*

La Legge Regionale 10/2010, con s.m.i., chiarisce all'art. 5 comma 4 bis che “Per la verifica di assoggettabilità a VAS ovvero per la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi si applicano le disposizioni dell'articolo 12, comma 6 del d.lgs. 152/2006”, che recita:

*“La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati. “*

## 4) OBIETTIVI DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

In via del tutto generale la procedura di VAS ha il principale obiettivo di evidenziare la congruità delle scelte del piano, e delle sue varianti, rispetto agli obiettivi di sostenibilità definiti ai diversi livelli istituzionali e territoriali.

Si è proceduto nell'elaborare il presente "documento preliminare", valutando gli impatti potenziali, nonché le misure di mitigazione e compensazione di cui si dovrà tener conto nella fase di esercizio.

Attraverso lo svolgimento della suddetta procedura è stata colta l'occasione per verificare:

- Gli aspetti ambientali costituenti lo scenario di partenza rispetto ai quali valutare gli impatti prodotti dalle scelte di piano;
- Gli scenari evolutivi: alternative, obiettivi e scelte per individuare le misure di mitigazione/compensazione e per ricalibrare il sistema di monitoraggio.
- Gli aspetti che costituiscono le necessarie misure di mitigazione/compensazione ed il sistema di monitoraggio successivo.

## 5) PROCESSO DI PARTECIPAZIONE

### 5.1 DESCRIZIONE DEL PROCESSO VALUTATIVO ADOTTATO

Secondo quanto previsto dall'Art. 5 bis comma 2 della L.R. 10/2010 e s.m.i. si procede a dare inizio alla procedura di VAS attraverso la redazione del presente documento di verifica di assoggettabilità ai sensi dell'Art. 22 della LR 10/2010 e smi. Il Documento di verifica di assoggettabilità, che illustra i contenuti della Variante del Piano Attuativo e contiene le informazioni e dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, viene trasmesso dall'Autorità Procedente all'Autorità Competente, che entro 10 giorni dal ricevimento, inizia le consultazioni, trasmettendolo ai soggetti competenti in materia ambientale, ai fini delle consultazioni, per acquisirne il parere entro 30 giorni dall'invio.

L'autorità competente, sulla base degli elementi emergenti dal documento di verifica di assoggettabilità, redatto in base all'allegato 1 della Legge 10/2010 e smi, sentita l'autorità procedente e tenuto conto dei contributi pervenuti, verifica se le trasformazioni previste dalla Variante possano avere effetti significativi sull'ambiente ed emette il provvedimento di verifica entro 90 giorni, assoggettando o escludendo la Variante dalla VAS e definendo eventuali prescrizioni, fatto salvo il termine inferiore eventualmente concordato tra autorità procedente e autorità competente.

Il presente documento predisposto ai sensi dell'art.22 della citata legge ed all'allegato 1 contiene:

- le caratteristiche della Variante semplificata e la descrizione delle azioni che prevede;
- le risorse su cui potenzialmente potrebbe avere impatto;
- la valutazione dei possibili effetti ambientali significativi.
- I soggetti coinvolti nel procedimento sono:
- Il Proponente: Società GE.IMM. S.r.l.
- L'Autorità procedente: Consiglio Comunale;

- L'Autorità competente individuata: Nucleo di valutazione costituito da membri interni all'Amministrazione.
- Il garante individuato dall'A.C.

Il presente Documento di verifica di assoggettabilità viene trasmesso all'Autorità Competente che, entro 10 giorni dal ricevimento, inizia le consultazioni trasmettendolo ai soggetti competenti in materia ambientale, al fine di acquisirne il parere entro 30 giorni dall'invio. I soggetti competenti in materia ambientale (S.C.A.), ovvero le pubbliche amministrazioni e gli Enti attinenti le scelte della variante semplificata al Regolamento Urbanistico Vigente in oggetto sono di seguito individuati:

- *Regione Toscana - Direzione Generale Politiche Territoriali Ambientali e per la Mobilità - Area coordinamento Pianificazione del Territorio;*
- *Regione Toscana - Direzione Difesa del suolo e protezione civile - Settore Genio civile;*
- *Regione Toscana - Direzione Generale della Presidenza - Settore VIA - VAS - Opere pubbliche int. Reg.;*
- *Amministrazione Provinciale di Massa Carrara - Settore Pianificazione Territoriale;*
- *Amministrazione Provinciale di Massa Carrara - Settore Ambiente - VAS;*
- *Amministrazione Provinciale di Massa Carrara - Settore Pianificazione Territoriale;*
- *Comune di Massa - Ufficio Ambiente;*
- *Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.*
- *ARPAT - Dip. Provinciale di Massa Carrara;*
- *Autorità Idrica Toscana (AIT) Nord;*
- *Azienda U.S.L. Toscana Nord Ovest;*
- *GAIA S.p.A.;*
- *ASMIU;*
- *ENEL Energia e Servizio Elettrico;*
- *Vigili del Fuoco.*

Il Processo di partecipazione è assicurato dal Garante dell'informazione e della partecipazione individuato dall'Amministrazione comunale che ha il compito di garantire e facilitare l'informazione ed il coinvolgimento dei cittadini nella formazione della Variante. La partecipazione si sviluppa attraverso il confronto e la collaborazione tra soggetti istituzionali, associazioni, parti sociali e cittadini.

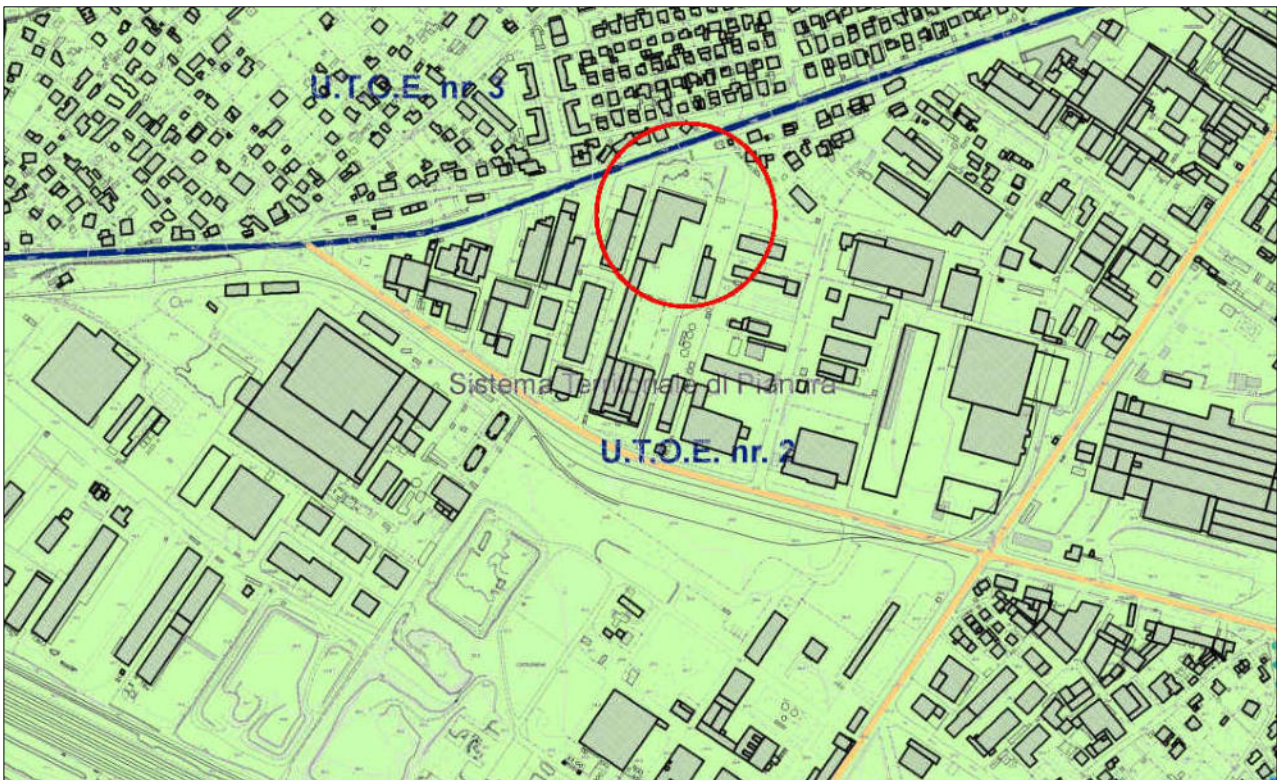
## **6) QUADRO DI RIFERIMENTO URBANISTICO**

### **6.1 - PIANO STRUTTURALE**

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 pubblicitiche 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**.



**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'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.

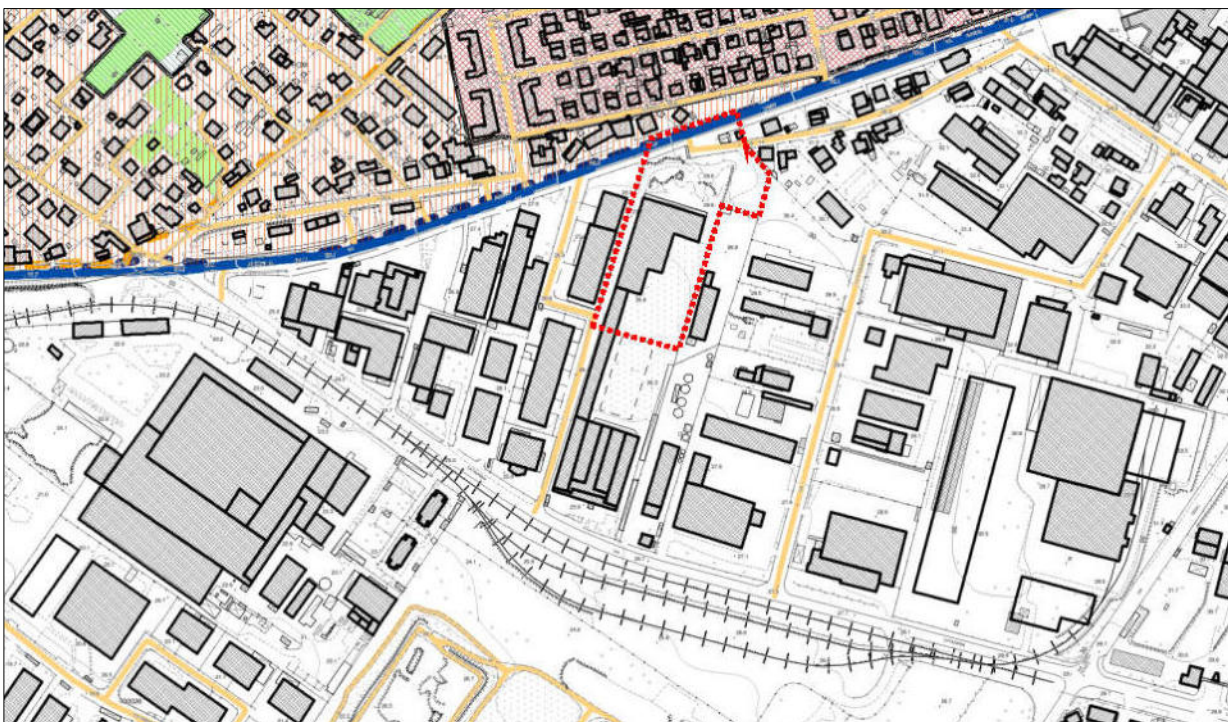
Le finalità dell'intervento in proposta risultano essere pienamente congruenti agli obiettivi stabiliti dalle Norme del PS appena esposte, prevedendo in primis un recupero di un'area oggi non più utilizzata oltre che andando a riqualificare l'area di bordo indicata prospiciente la Via Aurelia con il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

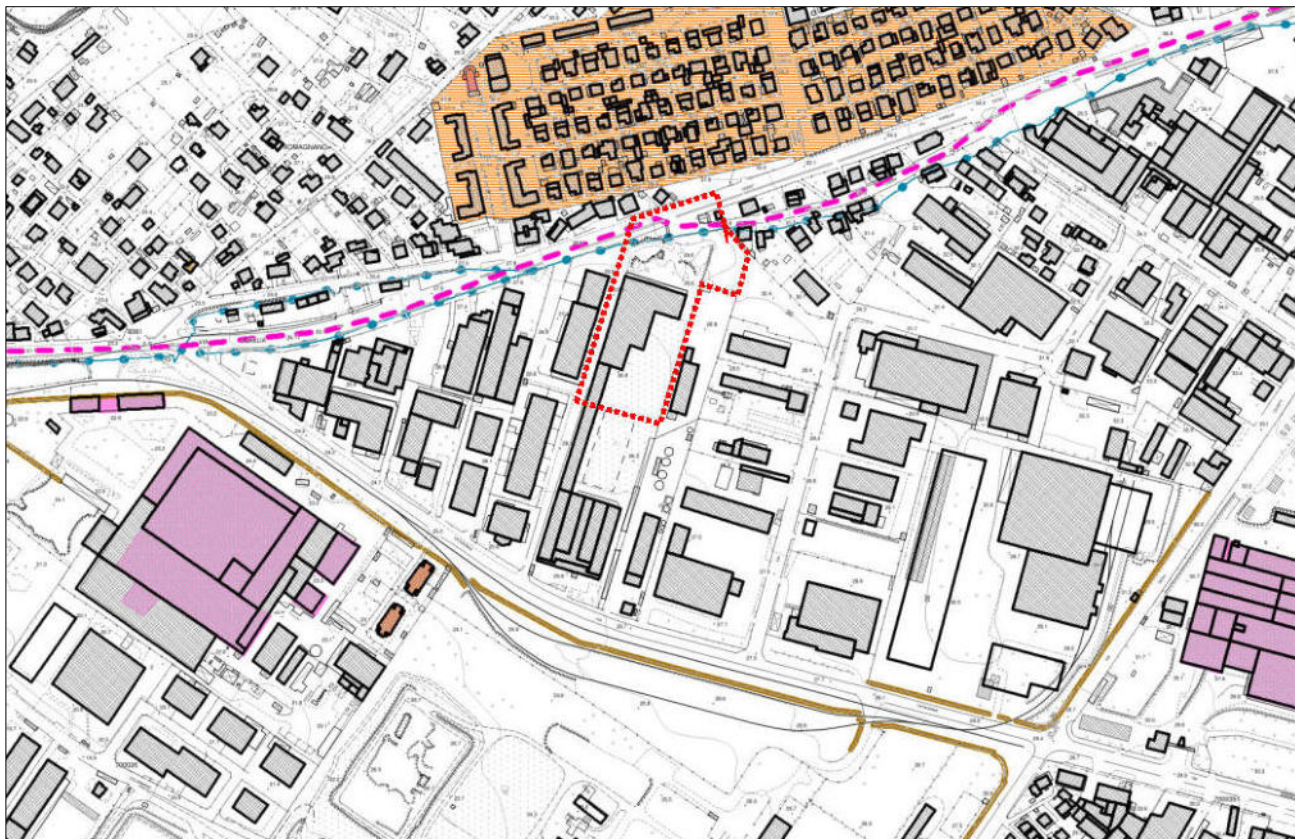
Il sistema è caratterizzato da un vasto tessuto urbanistico cresciuto a ridosso dei nuclei di antica formazione la cui progressiva crescita, secondo assetti urbanistici disordinati, ha portato ad un sistema insediativo che ha inglobato quelli che originariamente rappresentavano nuclei a se stanti con 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 significativi 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.



*In rosa tratteggiato: Tracciati storici*  
*In blu puntinato: Canale di irrigazione etense*  
*In marrone: muri e recinzione*  
*In rosa: beni di valore storico, architettonico e culturale*

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

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.

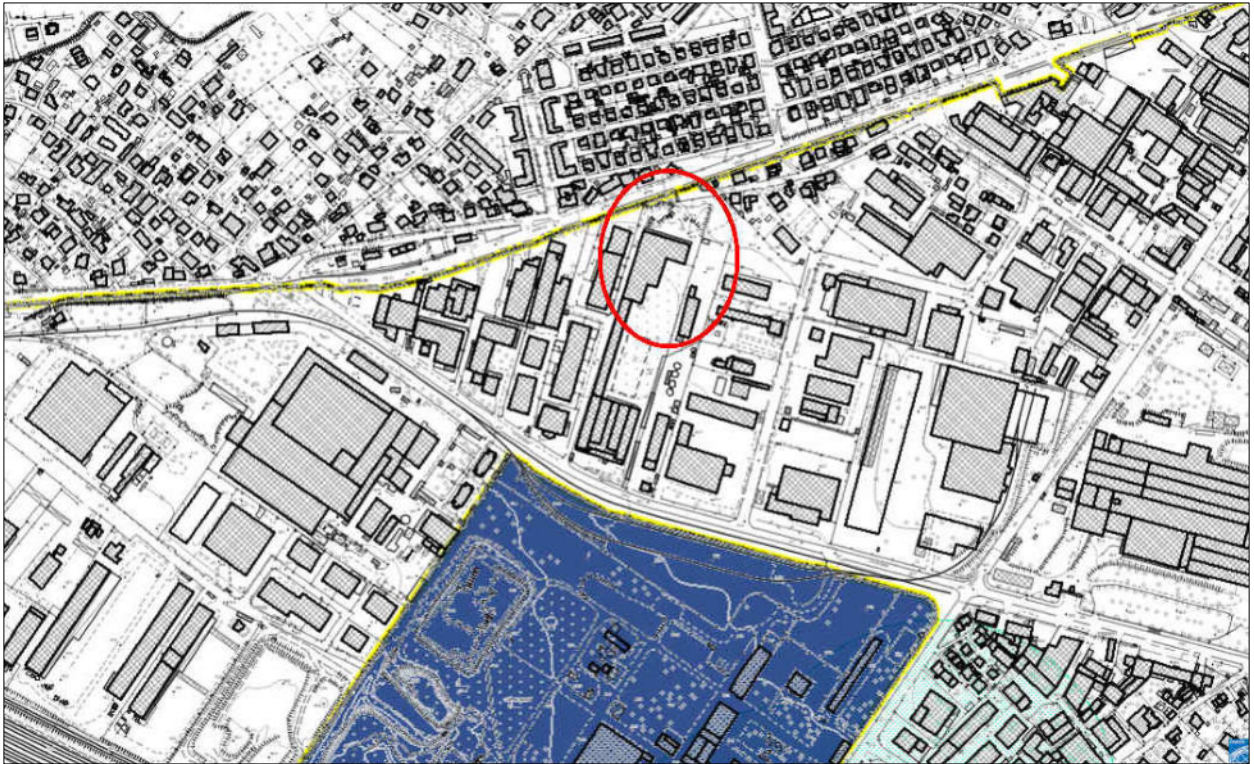


Figura 4. T07. Rischi ambientali. Sito di bonifica di Interesse Regionale perimetro in giallo. In rosso l'area di indagine

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.

<b>B. QUADRO PROGETTUALE</b>				
<b>B1. DIMENSIONAMENTO ARTICOLATO PER FUNZIONI</b>				
art 4 del Regolamento DPGR n. 3/R del 9.2.2007 "Attuazione del titolo V della LR 1/2005"				
<i>Nota: nel totale della previsione del PS, per ogni funzione, la quota attribuita al recupero del patrimonio edilizio esistente è da intendersi come valore minimo ammissibile, mentre quello riferito alla nuova edificazione è da intendersi come valore massimo ammissibile.</i>				
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

Figura 5. Estratto dell'Allegato A della Disciplina di Piano del PS vigente riferito all'UTOE 2

## 6.2 - 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. Le parti ripubblicate sono state definitivamente approvate con deliberazione n. 117 del 20/7/2021 pubblicata su BURT n. 46 del 17/11/2021. Queste hanno acquisito efficacia a partire dal 17/12/2021.

Scopo della proposta del PA con contestuale Variante Semplificata (in Variante al RU comunale per modifica progetto opere pubbliche) è quello di confermare l'intervento previsto dalla Scheda Norma FDB.2.07 e quindi già valutato in fase di redazione del RU vigente e modificare la consistenza delle opere pubbliche previste dalla presente Scheda Norma relative alla viabilità al fine di adeguarle alle normative vigenti.

Si conferma quindi la **destinazione commerciale** e la Superficie Utile Lorda di recupero e di nuova edificazione prevista nella Scheda Norma a seguito riportata.

Si evidenzia infine che trattasi di recupero di fabbricato esistente a destinazione artigianale/industriale dismesso ed in stato di abbandono.

La logica della Variante Semplificata oggetto di indagine è quella di realizzare gli interventi sulla pubblica viabilità di Via Aurelia Ovest, asse viario importante di collegamento con la città, in conformità alle normative vigenti e quindi garantire il rispetto dei corretti parametri dimensionali previsti per questa tipologia di infrastruttura.

Di seguito si riportano alcuni stralci cartografici riferiti all'area oggetto del presente PA con contestuale Variante Urbanistica Semplificata che dimostrano la coerenza con il RU e consentono di meglio rappresentare 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, conciari 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:

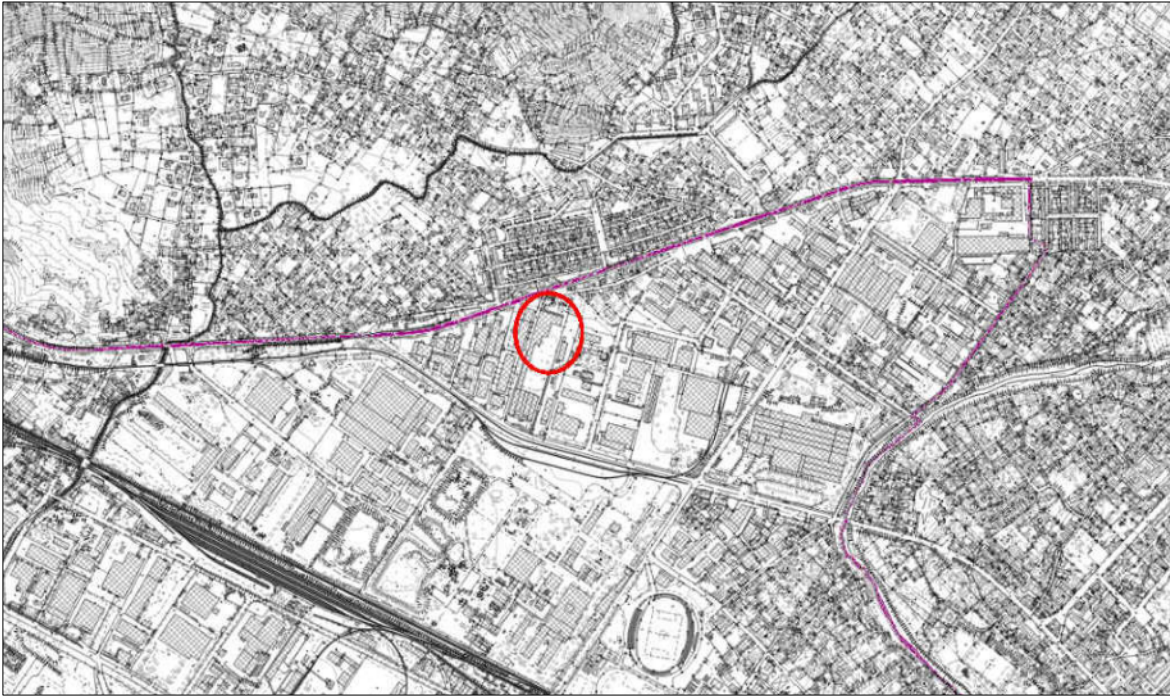
- centri per la ricerca industriale e lo sviluppo tecnologico;
- attività di demolizione, recupero di materiali, gestione dei rifiuti;
- istituti di ricerca di vario genere;
- agenzie per la promozione dell'internazionalizzazione delle imprese ed il commercio estero;
- centri congressuali.

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”.*



**Figura 6. Sistema/sottosistema Consorzio ZIA (perimetrato in viola). In rosso l'area di studio**

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

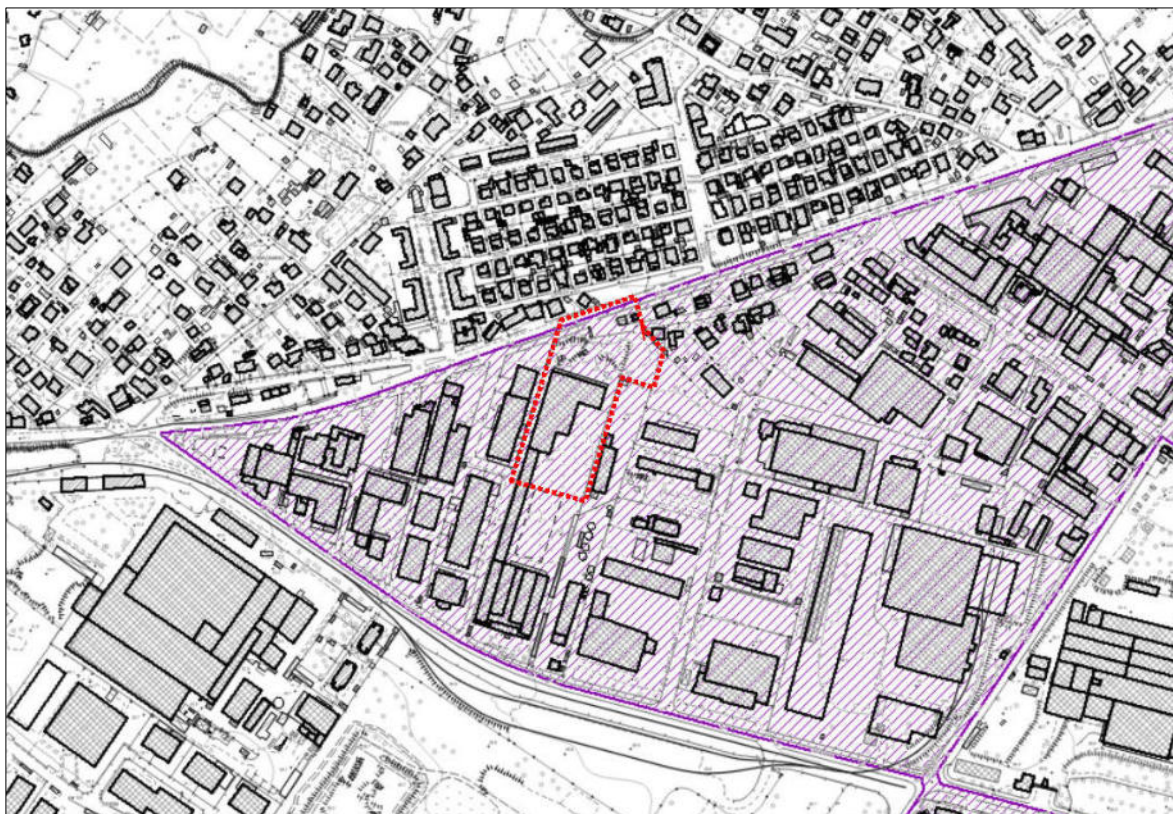


Figura 7. Area a prevalente attività artigianale. In rosso l'area di interesse

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

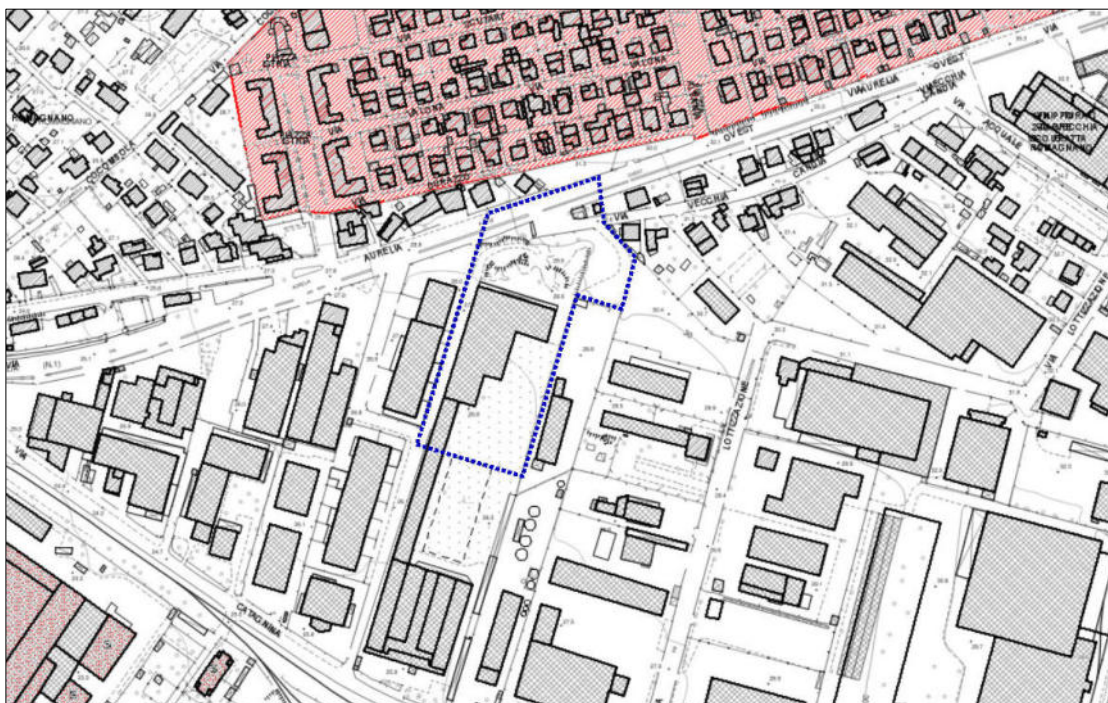


Figura 8. Edifici ed aree di valore storico: Edifici di valore. In blu l'area di interesse

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.



**Figura 9. 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, viale 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.

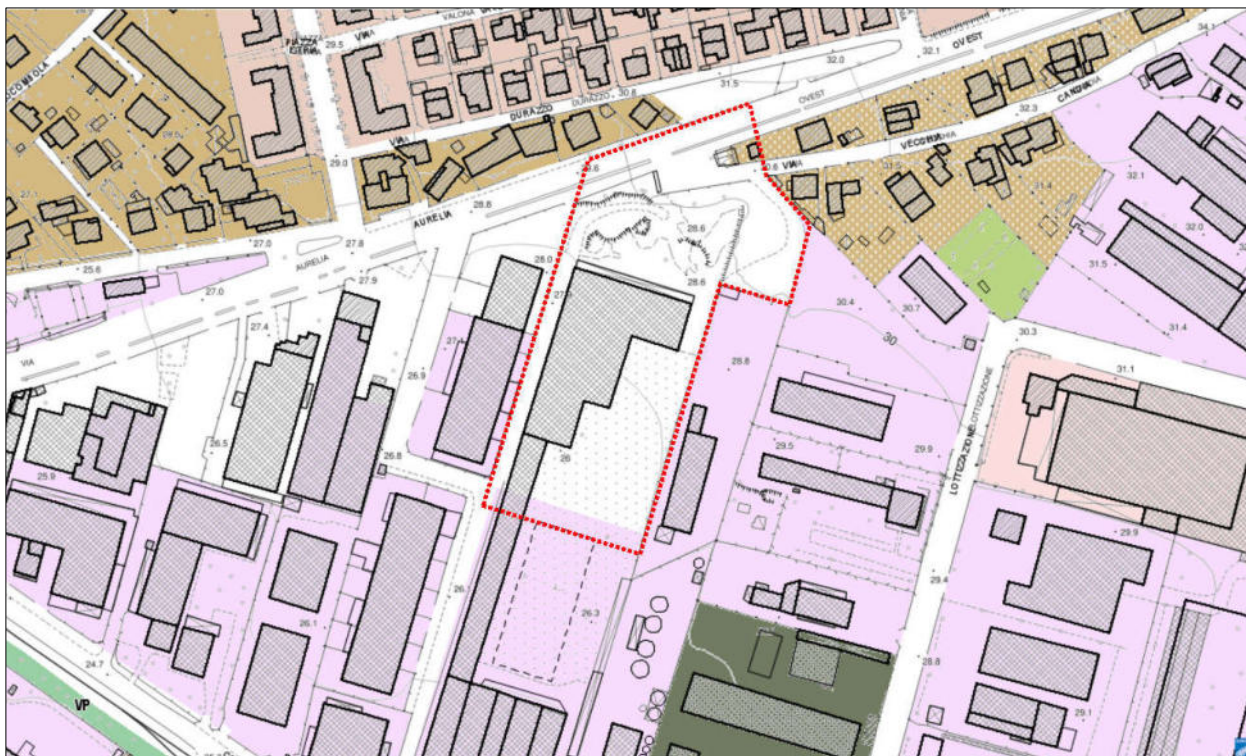


Figura 10 . QP1 – Tessuti urbanistici. In rosso l'area di interesse

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:**

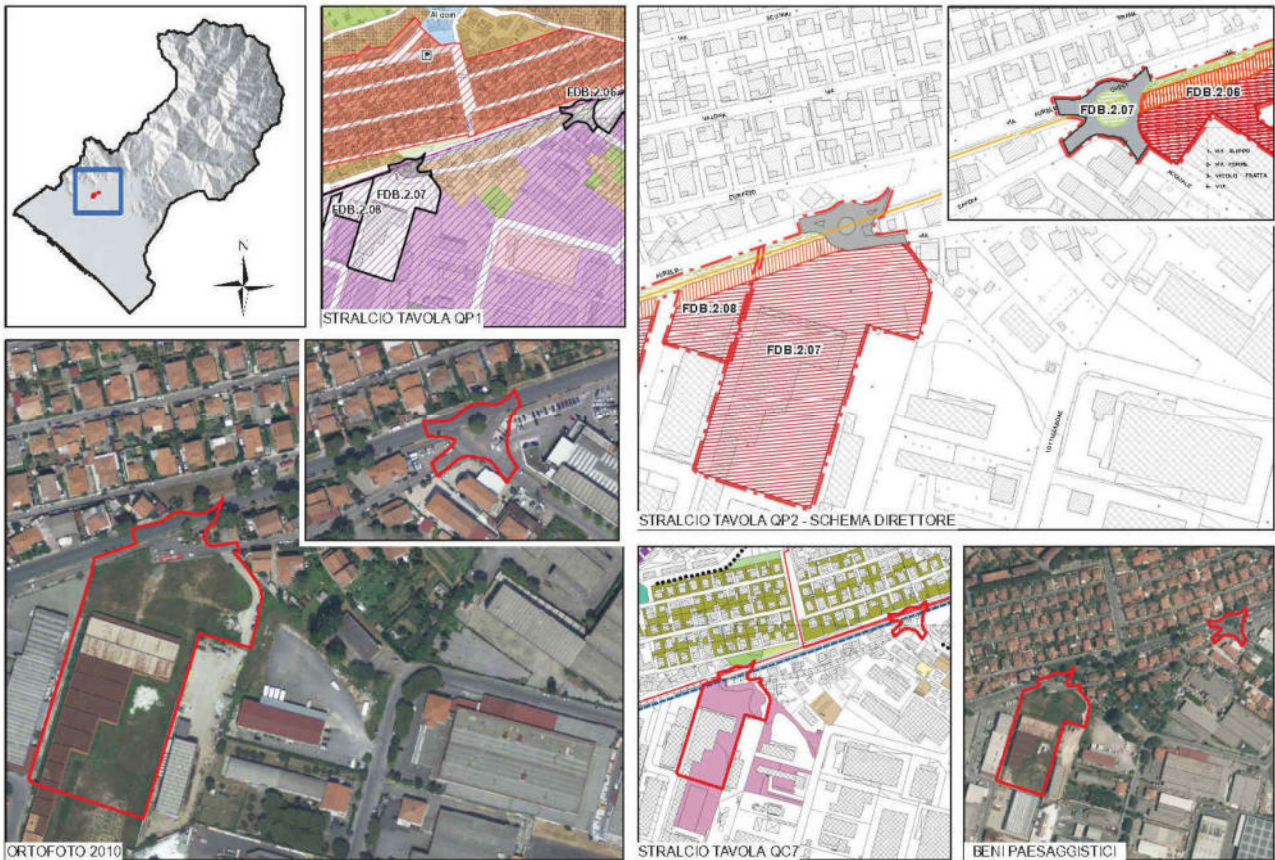
– con le restrizioni imposte per:

- 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. (...).”

**SCHEDA NORMA:**

**FDB.2.07 - FASCIA DI BORDO VIA AURELIA OVEST / VIA VECCHIA CANDIA**



**Figura 11. Elaborati grafici da Scheda Norma**

**DESCRIZIONE:**

Ambito di intervento prospiciente via Aurelia Ovest compreso tra via Catagnina e via Oliveti. Il PS prevede il recupero e la 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. Il RU individua in base al dimensionamento previsto per il primo quinquennio il perimetro delle aree che saranno soggette a tale riqualificazione privilegiando i lotti prospicienti all'Aurelia non soggetti a pericolosità idraulica. Viene ammesso anche il cambio di destinazione da residenziale a commerciale direzionale per gli edifici esistenti nell'ambito.

**FINALITA':**

Obiettivo dell'ambito è la riqualificazione di un'area strategica lungo un'asse stradale di accesso alla città realizzando due nuove rotonde e i marciapiedi lungo via Aurelia Ovest sul lato Monti. Il marciapiede lato monti da realizzare è pari Lunghezza ml 1200,00 Larghezza ml 1,5 per una Superficie di mq 1800,00. Al fine di incentivare un intervento organico di recupero e riqualificazione degli edifici esistenti e di ridurre il consumo di suolo sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia.

**DESTINAZIONE:**

Commerciale/Direzionale

**DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI URBANISTICI:**

Superficie Utile Lorda SUL massima edificabile:

Commerciale/Direzionale di recupero: mq 3100

Commerciale/Direzionale di Nuova Edificazione: mq 600

**NOTE:**

L'altezza massima degli edifici dovrà essere di 12 m. Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso: Commerciale/Direzionale e Servizi.

Ulteriori opere a compensazione

PEREQUAZIONE/COMPENSAZIONE. Il contributo dovuto dai proprietari privati è pari a euro 360 al mq di sul di recupero/Ne realizzato.

TRA LE OPERE DI COMPENSAZIONE SONO COMPRESSE LE DUEROTONDE PER UNA SUPERFICIE PARI A MQ 2583

**MODALITA' DI ATTUAZIONE:**

Mediante Piano Attuativo e Convenzionato esteso a tutta l'area e redatto nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni della presente scheda.

L'Amministrazione comunale predisporrà un progetto guida per definire la realizzazione delle infrastrutture pubbliche da parte dei promotori privati

**ALTRI PARAMETRI URBANISTICI E INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE**

All'interno della FDB per gli edifici esistenti alla data di adozione del RU e legittimi sotto il profilo amministrativo sono ammessi, in assenza di piano attuativo, soltanto gli interventi di cui al regime normativo Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Restauro e Risanamento Conservativo. La superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive a verde pubblico o a parcheggi pubblici, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore ai minimi stabiliti dal DM 1444/68, art. 5, comma 2. E' ammessa in ogni caso la monetizzazione finalizzata alla realizzazione del marciapiede lato monti di Via Aurelia Ovest. Per i parcheggi di pertinenza deve corrispondere la quantità minima prevista dalla L. 122/1989 e dal regolamento d'attuazione della LR n. 28/2005 approvato con DPGR n. 15/R/2009 per la sosta di relazione per gli esercizi di vicinato e per le medie e grandi strutture di vendita.

**OPERE O ATTREFFATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO:**

Realizzazione di viabilità e o percorsi ciclopedonali mq 2583

**MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO E/O TIPOLOGICHE:**

La FDB sorge in un'area industriale da riqualificare; le eventuali criticità rilevabili dall'analisi dell'intervento sono riferite al fronte che si costituisce come una quinta dell'Aurelia. Si ritiene che dette criticità siano superate dalle prescrizioni di corretto inserimento progettuale contenute nella scheda norma che mira al recupero ed alla riqualificazione del bordo prospiciente la via Aurelia al fine di superare le incongruenze di assetto derivanti dalla presenza di funzioni assai diversificate. Gli interventi di nuova edificazione sono effettuati nel rispetto delle normative che assicurano la tutela dell'ambiente e del paesaggio, la qualità e la sostenibilità dell'edilizia. La distanza dei nuovi edifici dai confini derivanti da ristrutturazione urbanistica dovrà essere almeno pari alla metà dell'altezza massima con un minimo di m 5. La distanza dalle strade misurata dalla base dell'edificio dovrà essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m 10. Nelle aree al limite dei lotti di proprietà e in prossimità della viabilità pubblica dovranno essere realizzate opportune schermature vegetali. Inoltre si prescrive di:

- *salvaguardare e valorizzare la vegetazione esistente, attraverso la sostituzione degli individui instabili o malati, l'eliminazione degli elementi incongrui ed interventi di nuovo impianto con specie già presenti rispettando il sesto d'impianto originale;*
- *riqualificare dove necessario, l'identità e la riconoscibilità del viale, con particolare attenzione agli spazi pubblici e all'arredo urbano;*
- *mantenere le aree residuali nonché gli spazi liberi di relazione con il viale alberato;*
- *eliminare o attenuare gli ostacoli fisici che interferiscono con le visuali panoramiche che si aprono verso i rilievi;*
- *garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica degli interventi rispetto agli assetti morfologici dei luoghi, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo;*
- *limitare l'inquinamento luminoso degli impianti d'illuminazione esterna al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio.*

*Si prescrive, altresì, di: basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana; 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 (peri 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; posizionare i corpi di fabbrica in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione dei vani interni che per l'utilizzo fotovoltaico.*

GRADO DI PERICOLOSITA'E FATTIBILITA'GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA:

FDB.2.07\_F

## 7) VERIFICA DI COERANZA CON GLI ALTRI PIANI

### 7.1 - Piano di Classificazione Acustica Comunale (PCCA)

Il Consiglio comunale di Massa, con atto n. 7 del 3 febbraio 2009, ha approvato il *Piano Comunale di Classificazione Acustica* (PCCA); successivamente, con Deliberazione di Consiglio Comunale n.139 del 24/07/2019 è stata adottata la Variante al PCCA e definitivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.194 del 25/11/2019. Secondo la zonizzazione comunale, l'area oggetto di studio risulta ricadere nelle seguenti Classi acustiche:

- *Classe V Aree prevalentemente industriali;*
- **Classe IV Aree di intensa attività umana.**

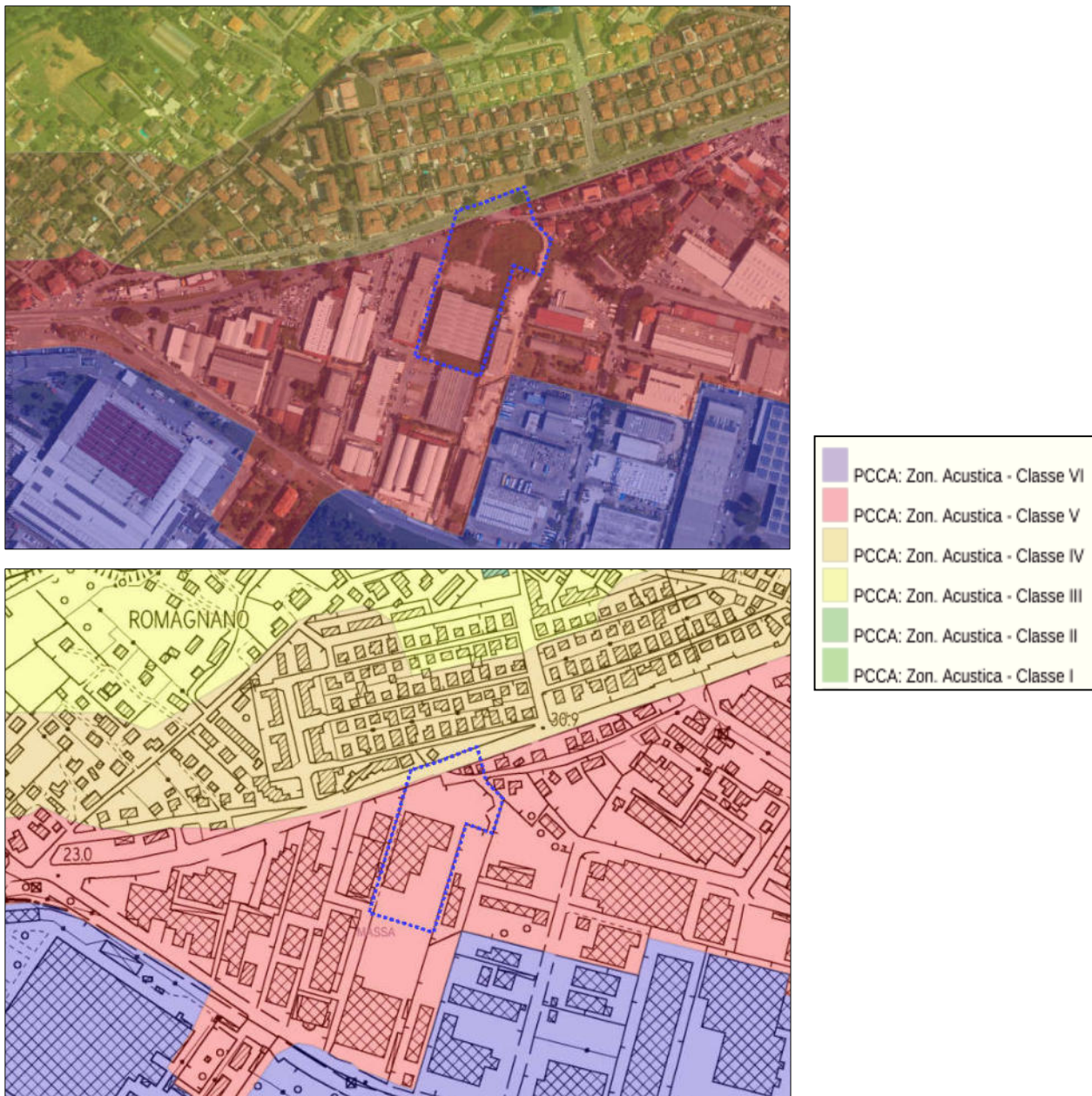


Figura 13. Estratto del PCCA con evidenza dell'area oggetto di PA (in blu)

**Classificazione del territorio comunale (Tabella A - art. 1 del DPCM 14/11/1997)**

**CLASSE I - aree particolarmente protette:** rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.

**CLASSE II - aree destinate ad uso prevalentemente residenziale:** rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.

**CLASSE III - aree di tipo misto:** rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

**CLASSE IV - aree di intensa attività umana:** rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

**CLASSE V - aree prevalentemente industriali:** rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

**CLASSE VI - aree esclusivamente industriali:** rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività

**Tabella 12. Valori limite di emissione Leq in dB(A) (Tabella B dell'Allegato al D.P.C.M. 14/11/1997)**

Classi di destinazione d'uso del territorio	Tempi di riferimento	
	Diurno (06:00 – 22:00)	Notturno (22:00 – 06:00)
I - aree particolarmente protette	45	35
II - aree prevalentemente residenziali	50	40
III - aree di tipo misto	55	45
IV - aree di intensa attività umana	60	50
V - aree prevalentemente industriali	65	55
VI - aree esclusivamente industriali	65	65

**Tabella 13. Valori limite assoluti di immissione Leq in dB(A) (Tabella C dell'Allegato al D.P.C.M. 14/11/1997)**

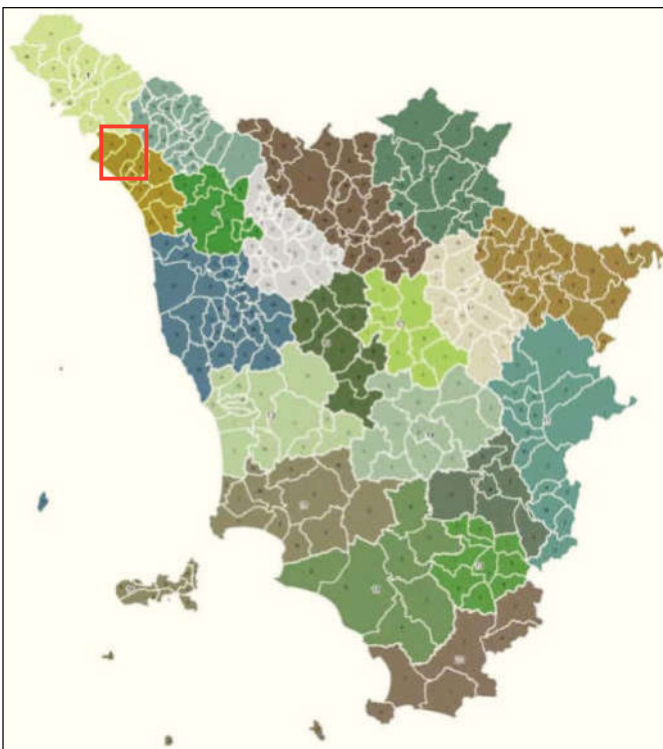
Classi di destinazione d'uso del territorio	Tempi di riferimento	
	Diurno (06:00 – 22:00)	Notturno (22:00 – 06:00)
I - aree particolarmente protette	50	40
II - aree prevalentemente residenziali	55	45
III - aree di tipo misto	60	50
IV - aree ad intensa attività umana	65	55
V - aree prevalentemente industriali	70	60
VI - aree esclusivamente industriali	70	70

Ai fini della destinazione prevista per l'area il **PA, e contestuale Variante al RU, risulta compatibile con la classificazione acustica vigente.**

## 7.2 - Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana

Il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana è stato approvato con D.C.R. n. 72/2007; nel corso degli anni la Regione ha attivato un lungo percorso di revisione e completamento del PIT come *“Integrazione al PIT con valenza di Piano paesaggistico”* al fine di dare sia piena efficacia ai disposti del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio che completare il percorso istituzionale avviato con il Ministero nel 2007. Le forme del Piano paesaggistico ammesse dal Codice dei beni culturali e del paesaggio difatti possono essere di due tipologie: un Piano paesaggistico quale strumento a sé stante, oppure un Piano Territoriale che, per avere efficacia anche paesaggistica, deve in maniera esplicita connotarsi come Piano territoriale *“con specifica considerazione dei valori paesaggistici”* (art. 135 com. 1 del Codice). La Regione Toscana ha scelto a suo tempo di sviluppare il proprio Piano paesaggistico non come Piano separato, bensì come integrazione al già vigente PIT, avviando di conseguenza un procedimento a ciò dedicato. La proposta di PIT con valenza di Piano paesaggistico (PIT/PPR) è stata, a seguito di un lungo iter procedurale, adottata con Deliberazione 2 luglio 2014, n.58; tale proposta di Piano sostituisce a tutti gli effetti l'implementazione paesaggistica del PIT precedentemente adottata con DCR n.32 del 16/06/2009 (atto che è stato formalmente abrogato con la DCR 58/2014). In data 4 dicembre 2014 la Giunta regionale ha approvato, con delibera n.1121 del 04/12/2014, l'istruttoria tecnica delle osservazioni presentate e le conseguenti proposte di modifica ai documenti. In ultimo, in data 27 marzo 2015, con D.C.R. n. 37, la Regione Toscana *ha approvato definitivamente il nuovo Piano paesaggistico con successiva pubblicazione sul BURT n° 28 del 20/05/2015.*

Il Piano individua *20 Ambiti di paesaggio* in cui il territorio regionale risulta articolato e definisce la struttura generale della relativa disciplina i cui caratteri specifici sono definiti per ciascun ambito in un'apposita scheda. Il Comune di Massa ricade ***nell'Ambito 2 “Versilia e Costa apuana”***.



I principali documenti del PIT/PPR presi di seguito a riferimento sono:

- la **Scheda dell'Ambito di paesaggio n. 2;**
- la **Disciplina del Piano.**

La *Scheda di Ambito* è introdotta da una sintetica descrizione contenente alcune indicazioni sulle qualità e sulle criticità del territorio interessato; essa risulta articolata in **5 Sezioni**:

1. Profilo dell'Ambito;
2. Descrizione interpretativa;
3. Invarianti strutturali;
4. Interpretazione di sintesi;
5. Indirizzi per le politiche;
6. Disciplina d'uso.

Il territorio comunale di Massa è descritto e normato **all'Ambito n. 2 "Versilia e costa apuana"**, così suddiviso: *quadro conoscitivo, indirizzi per le politiche e "Disciplina d'uso"* che detta gli obiettivi di qualità e le direttive.

Nella matrice seguente sono riportati gli *obiettivi, le direttive e gli orientamenti* maggiormente attinenti alla tematica qui trattata con evidenza di come il Piano in analisi si relazione ad essi.

**Coerenza del PA e contestuale Variante con gli obiettivi, le direttive e gli orientamenti ritenuti maggiormente attinenti alla tematica e contesto del PIT – PPR:**

<b>OB.4 Riquilibrare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali.</b>	
	<b>Direttiva:</b> 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:
<b>4.1</b>	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
<u>Valutazione del PA e contestuale Variante al RU</u>	
La proposta di PA, con contestuale Variante semplificata al RU, risulta coerente con la Direttiva in quanto la previsione di convertire un'area attualmente con destinazione produttiva-artigianale in area commerciale, prevedendone una ristrutturazione edilizia con recupero dell'attuale fabbricato, eviterà ulteriori processi di consumo di suolo riferiti a lotti invece ad oggi ancora liberi da infrastrutturazioni, così come indicato.	
<b>4.2</b>	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)
<u>Valutazione del PA e contestuale Variante al RU</u>	
La proposta di PA non interesserà in alcun modo spazi ad oggi con destinazione agricola presenti nel territorio urbanizzato. L'area in oggetto verrà riqualificata anche in ragione di un'idea di completamento urbanistico lungo una "Fascia di bordo" dotata di particolare interesse strategico.	
<b>4.6</b>	Riquilibrare da un punto di vista ambientale e urbanistico le aree produttive e gli impianti di lavorazione del marmo come "aree produttive ecologicamente attrezzate"

Valutazione del PA e contestuale Variante semplificata al RU

In merito a tale aspetto la Variante in proposta assieme al correlato PA nasce al fine di effettuare una riqualificazione in tal senso l'area.

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
------	--

Valutazione del PA e contestuale Variante al RU

La proposta di PA rispetterà quanto previsto dalla scheda norma ed andrà ad integrarsi pienamente nel contesto paesaggistico di riferimento, senza alterare in maniera significativa l'integrità morfologica e percettiva dell'area.

### 7.3 - Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Massa

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Massa Carrara (PTCP) è stato approvato nel 1999; a seguito dell'approvazione del PIT (anno 2000) la provincia ha provveduto ad approvare la Variante al PTCP di adeguamento e conformità al PIT con D.C.P. n.9 del 13/04/2005. Quest'ultima Variante è stata infine integrata nell'anno 2014 dalla *Variante al PTCP per la rimozione del riconoscimento della destinazione sanitaria dell'Ospedale civile di Massa*, in attuazione dell'Accordo di programma per la realizzazione del Nuovo Presidio Ospedaliero delle Apuane.

Recentemente, la Provincia ha sottoscritto un Accordo con la Regione Toscana per la predisposizione di una *Variante Generale al PTCP* di Massa-Carrara (PTC), in adeguamento e conformazione al PIT/PPR ai sensi dell'art. 21 del Piano Paesaggistico Regionale e della L.R.T. n. 65/2014 e s.m.i il cui atto di avvio è stato approvato con Decreto del presidente n.100 del 28/12/2020; attualmente la Variante generale citata non risulta però vigente.

Il PTCP stabilisce criteri e parametri per le valutazioni di compatibilità tra le varie forme e modalità di utilizzazione delle risorse essenziali del territorio. Esso si compone di un *quadro conoscitivo* del patrimonio territoriale, di una *parte statutaria* e di una *parte strategica*. Nello specifico:

- lo *statuto del territorio* specifica: il patrimonio territoriale provinciale, in relazione alle funzioni proprie e delegate della provincia, con particolare riferimento al territorio rurale; le invarianti strutturali del territorio provinciale; gli immobili di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del Codice; i principi e le regole per l'utilizzazione e la riproduzione del patrimonio territoriale;
- la *parte strategica* indica le linee progettuali dell'assetto territoriale e delinea la strategia dello sviluppo del territorio e a tal fine: individua, con riferimento ai contenuti del PIT, gli obiettivi e gli indirizzi da perseguire nelle trasformazioni territoriali e le conseguenti azioni; detta indirizzi sull'articolazione e sulle linee di evoluzione dei sistemi territoriali; detta indirizzi, criteri e parametri per l'applicazione coordinata delle norme relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III; detta criteri e indirizzi per le trasformazioni dei boschi ai sensi dell'articolo 41 della L.R. 39/2000; individua le strategie di tutela attiva del patrimonio territoriale, anche al fine dello sviluppo socio economico e culturale della comunità provinciale.

Entrando nel merito dei contenuti del piano, è possibile identificare i seguenti **macro-obiettivi**:

- *salvaguardia e tutela del territorio provinciale;*
- *valorizzazione delle risorse essenziali;*
- *sviluppo economico integrato delle specifiche realtà territoriali (sostenibilità delle previsioni).*

Il PTC stabilisce inoltre le prescrizioni per il coordinamento delle politiche di settore e degli strumenti della programmazione della provincia; l'individuazione degli ambiti territoriali per la localizzazione di interventi di

competenza provinciale e relative prescrizioni; le misure di salvaguardia. Indagando le tavole costituenti la *parte progettuale del PTCP* emergono le seguenti considerazioni per l'area in analisi.

L'area risulta ricadere, per quanto riguarda gli **Ambiti di paesaggio** individuati dal PTCP, **nell'Ambito delle aree fluviali**, e precisamente nel bacino idrografico del Fiume Frigido (**sf2**). Inoltre l'area di intervento appartiene al **Sistema Territoriale Locale (STL) di Massa Carrara**.



**Ambiti delle aree fluviali**  
sf 1 - del bacino idrografico del Fiume Magra  
sf 2 - del bacino idrografico del Fiume Frigido  
sf 3 - del bacino idrografico del Torrente Carrione  
sf 4 - del bacino idrografico del Fiume Versilia

**Figura 14. TAV1 – Sistemi Territoriali e ambiti territoriali di paesaggio. In rosso l'area di interesse**

L'Art.22 delle NTA del PTCP definisce gli *Ambiti di paesaggio*; essi rappresentano, per le proprie caratteristiche, una molteplicità di elementi areali, con caratteri ambientali e territoriali che, all'interno di uno stesso contesto, possono risultare variamente configurati in relazione alle forme fisiche, alla natura dei suoli, all'esposizione, alla varietà degli ecosistemi, alla struttura antropica, ai caratteri degli insediamenti. In tal senso il territorio provinciale è stato scomposto in cinquantasette sub Ambiti omogenei, che a seguito dell'analisi degli aspetti morfologici, ambientali, vegetazionali ed insediativi sono stati organizzati ed aggregati in ambiti geografici omogenei definiti "*Ambiti territoriali di paesaggio*".

L'Art.35 riporta le prescrizioni per il sistema territoriale di Massa Carrara, i cui punti principali sono di seguito riportati:

1. *Per favorire la qualificazione e lo sviluppo dei centri urbani, che il P.T.C. riconosce le aree insediate appartenenti all'insediamento urbanizzato costiero, i Comuni nei loro strumenti urbanistici, in coerenza con gli obiettivi strategici e le invarianti strutturali del sistema territoriale locale, provvederanno a:*

- a) contenere lo sviluppo insediativo di nuova edificazione, privilegiando il consolidamento, la riqualificazione e il completamento dei tessuti insediativi esistenti e recuperando il rapporto con le parti di territorio immediatamente prospicienti ai corsi d'acqua al fine di recuperare e favorire gli scambi biotici e la fruizione dell'ambito fluviale come verde pubblico di interesse ambientale;*
- b) delocalizzare le aziende impropriamente inglobate nei tessuti urbani e negli ambiti fluviali;*
- c) ridefinire gli standards e il loro dimensionamento con particolare riferimento a quantità e qualità delle aree verdi e dei parcheggi e alla riorganizzazione dei servizi scolastici e sanitari di base;*
- d) predisporre i piani urbani della mobilità previsti dal P.R.I.T. definendo in particolare le eventuali limitazioni per i mezzi di trasporto individuali, individuando percorsi pedonali e piste ciclabili, i percorsi per i mezzi di*

*trasporto collettivi le aree o le strutture per i parcheggi, i poli scambiatori; (...)*

3. I comuni determinano le azioni prioritarie per il recupero e la riqualificazione degli “insediamenti prevalentemente residenziali”, finalizzate alla prioritaria eliminazione dei fenomeni di degrado e al riordino morfologico, attraverso gli strumenti previsti dalla legge regionale (piani attuativi, programmi integrati di intervento) con i quali si dovrà procedere:

- alla programmazione di interventi tesi a rafforzare la struttura urbana e la dotazione di servizi ed attrezzature;
- il riordino del traffico veicolare e del complesso dei servizi di trasporto pubblico individuando strade di scorrimento per il traffico di attraversamento e di scambio, strade di quartiere con funzione di collegamento tra le varie parti edificate, strade locali di servizio agli edifici per gli spostamenti pedonali;
- l'individuazione dei parcheggi pertinenziali da realizzare prioritariamente a servizio della sosta di residenti e addetti;
- l'individuazione e la disciplina di riordino delle aree in cui sono ubicate le attività e le funzioni marginali, attraverso la verifica di compatibilità di tali funzioni,
- **l'individuazione e la disciplina di recupero e riordino delle aree dismesse** o collocate in modo improprio nei tessuti residenziali;
- la programmazione urbanistica per parti consistenti di territorio al fine di evitare lo sviluppo degli insediamenti per sommatoria di lottizzazioni, limitandone la monofunzionalità;
- **la previsione localizzativa di nuovi insediamenti e funzioni sulle principali direttrici di trasporto. (...)**”.

Sulla base di quanto appena esposto, il PA in analisi, con contestuale variante urbanistica, *risulta pienamente coerente.*

Con riferimento alla tavola **dell'integrità degli ecosistemi e Beni culturali**, l'area oggetto di valutazione appartiene **all'Insediamento costiero** in cui **non si presentano elementi caratterizzanti.**

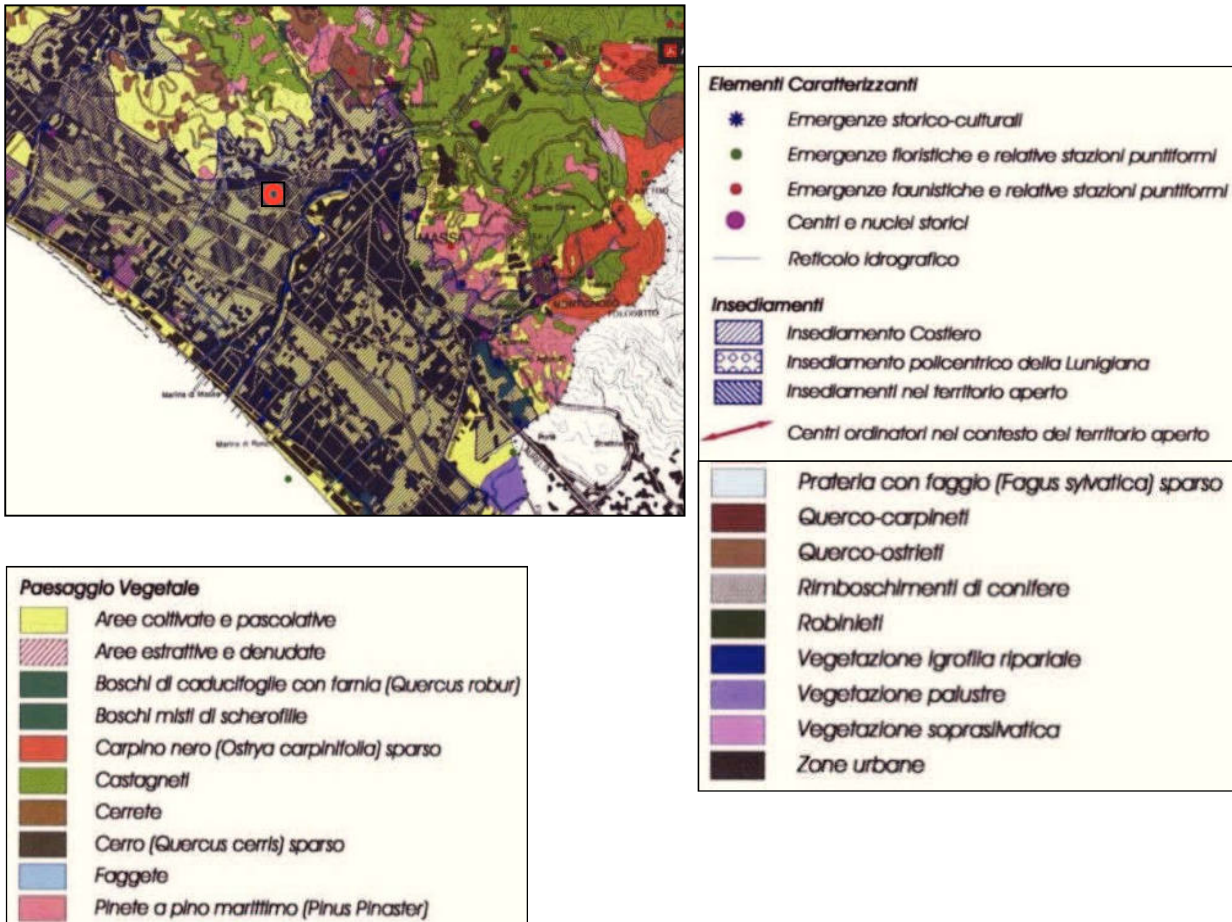


Figura 15. TAV3 – Integrità ecosistemi e beni culturali. In rosso l’area di interesse

Per quanto riguarda le **Risorse essenziali ed il sistema funzionale della rete infrastrutturale e degli insediamenti**, l’area in analisi si localizza lungo una “**diretrice primaria**” delle infrastrutture stradali (la Via Aurelia), in una zona indicata come “**Insediamenti prevalentemente produttivi**”.

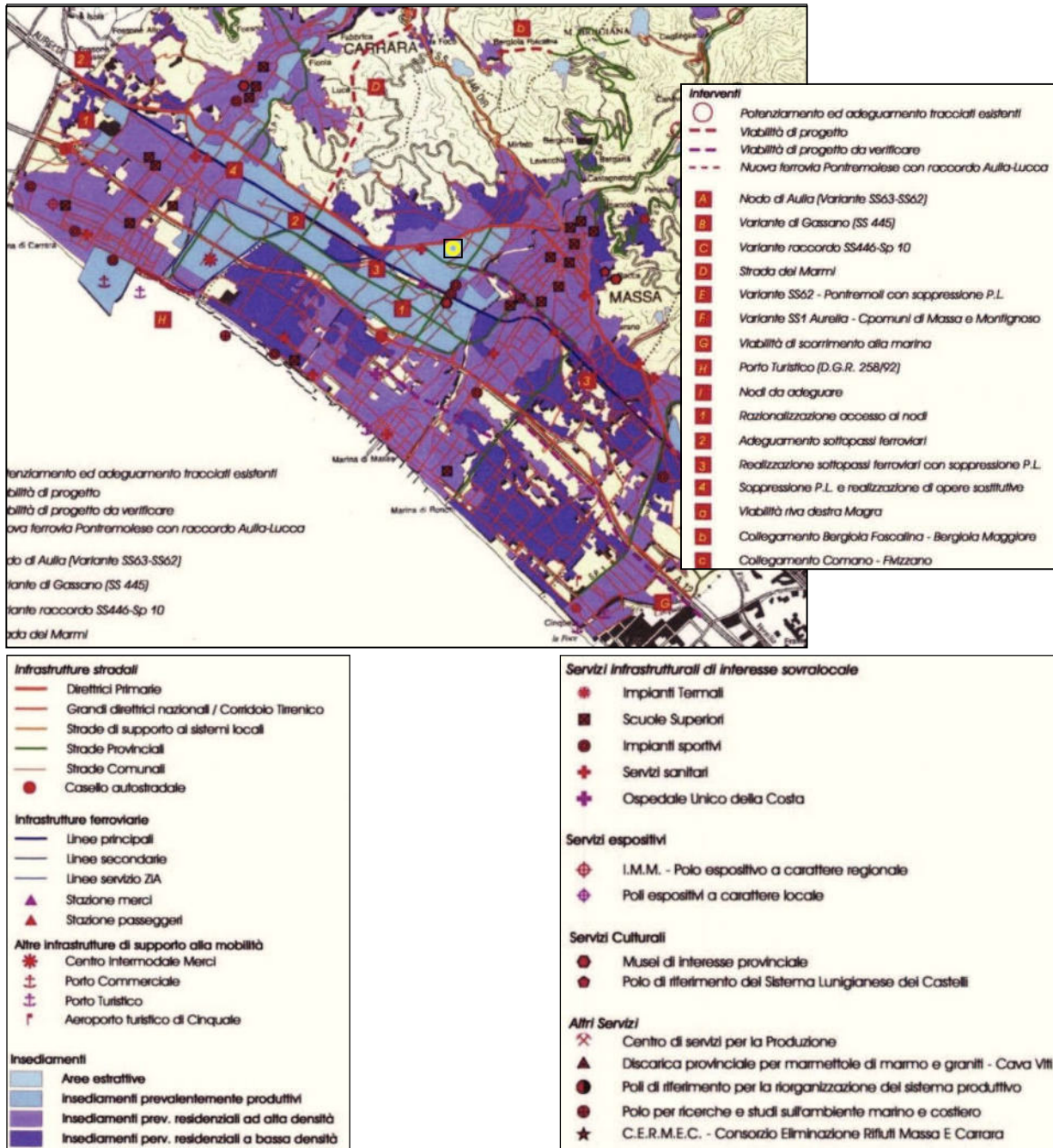


Figura 16. TAV4b – Risorse essenziali e sistema funzionale del patrimonio ad elevato valore economico-sociale: rete infrastrutturale e insediamenti. In giallo l'area di interesse

Inoltre l'area interessata dal PA non ricade in **nessun Sistema funzionale per l'ambiente**, come mostrato nello stralcio cartografico di seguito riportato.

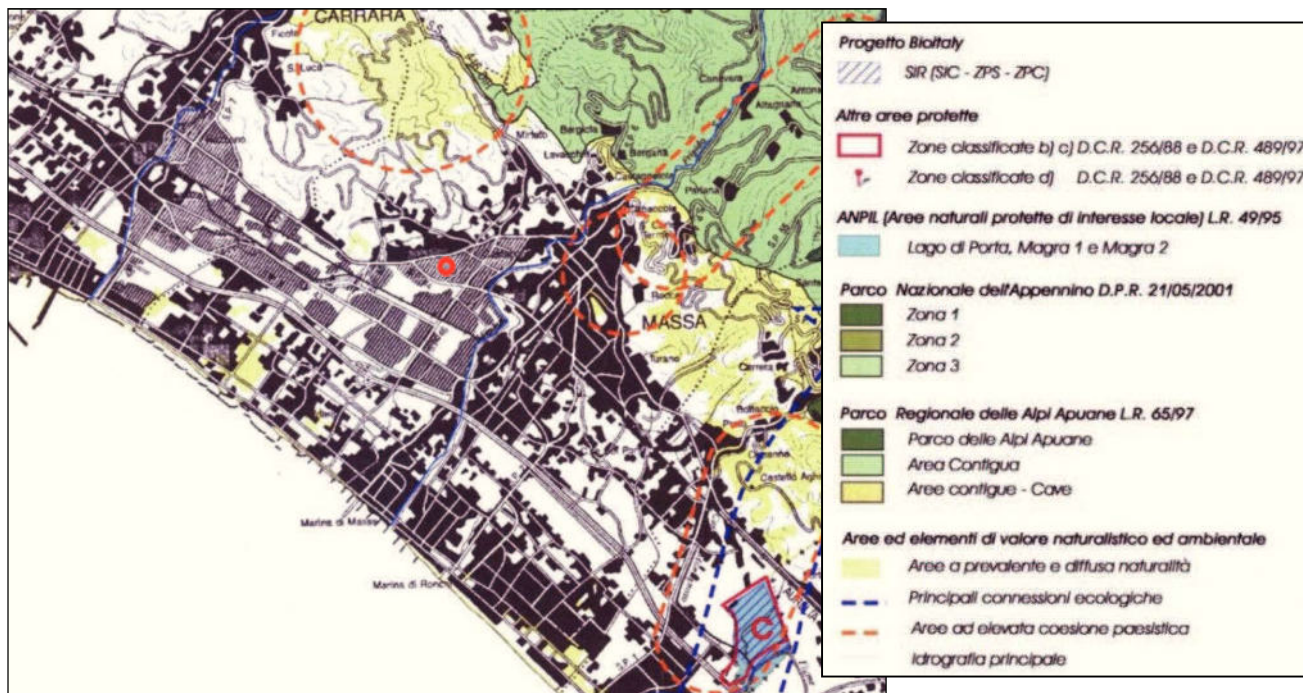


Figura 17. TAV5 – Sistema funzionale per l'ambiente. In rosso l'area in analisi

Analizzando le tavole del *Quadro conoscitivo* del PTCP non emergono elementi significativi ricadenti nell'area oggetto del PA.

Dalla lettura dettagliata del PTCP è possibile sottolineare come il PA, con contestuale Variante, in esame mostra *elementi di coerenza con gli obiettivi generali indicati nel Piano Territoriale di Coordinamento provinciale*, laddove *persegue gli obiettivi volti alla salvaguardia e tutela dei caratteri esistenti del territorio provinciale ed in particolare lo sviluppo economico integrato delle specifiche realtà territoriali (sostenibilità delle previsioni)*.

#### 7.4 - Piano di Gestione del Rischio Idraulico (P.G.R.A.) del distretto Appennino Settentrionale

Il Distretto Appennino Settentrionale non ha prodotto studi idraulici specifici sulle aree di competenza. Il P.G.R.A. recepisce le cartografie fornite dalle singole Autorità di Bacino di competenza territoriale e le riclassifica. Allo stato attuale, il sito oggetto di indagine è completamente perimetrato per la maggior parte in pericolosità P1, pericolosità da alluvione bassa, e per la rimanente parte occupata dalla sede stradale di Via Aurelia in P2, pericolosità da alluvione media.



Figura 17 – Estratto della cartografia del PGRA del Distretto Appennino

Le opere previste nella variante sono compatibili con la pericolosità idraulica del sito.

## 8) DESCRIZIONE DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA

Alla luce di nuovi e recenti studi del traffico effettuati e valutazioni effettuate con gli Uffici Tecnici del Comune di Massa ed al fine di rendere conformi alla caratteristiche definite dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 05-11-2001 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade” e quelle definite dal D.M. 19-04-2006 “ Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali” le opere pubbliche relative alla viabilità previste dalla scheda Norma, la variante semplificata al RU vigente si propone di:

- modificare il sedime della rotatoria prevista all’intersezione tra via Aurelia Ovest e via Vecchia Candia traslandola leggermente in direzione Massa al fine di renderla conforme alle normative vigenti e quindi garantire il rispetto dei corretti parametri dimensionali;
- non realizzare il marciapiede lungo Via Aurelia Ovest lato Monti in quanto comporterebbe la necessità di ridurre le carreggiate di via Aurelia Ovest vista la presenza di alberature sul lato strada;

- non realizzare la seconda rotatoria all'intersezione tra via Aurelia Ovest e via Acquale in quanto non risulterebbe conforme ai minimi requisiti dimensionali richiesti dalle normative vigenti;

La modifica allo strumento urbanistico vigente prevede la sola modifica delle opere pubbliche lasciando invariati i parametri urbanistici relativi al Superficie Utile Lorda di recupero e di nuova edificazione indicati nella Scheda Norma.

La proposta nasce dalla volontà di realizzare le opere pubbliche previste atte a riqualificare l'asse stradale di accesso alla viabilità nel rispetto delle normative vigenti. La proposta di Variante fornisce una soluzione urbanisticamente adeguata a rendere omogenea e coerente tale zona rispetto all'attuale contesto urbano di riferimento.

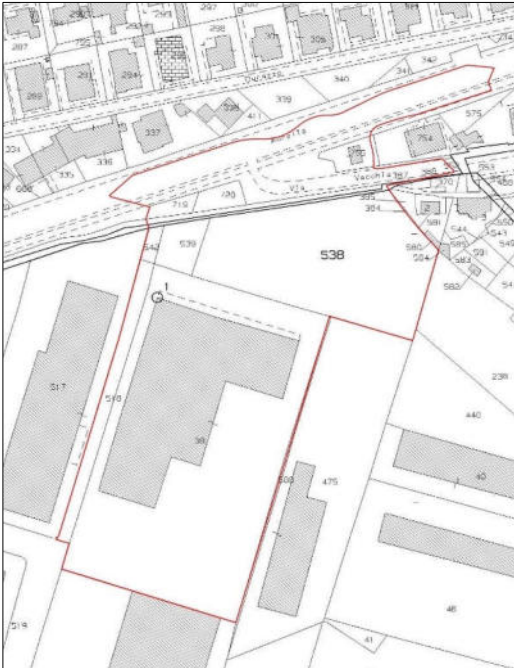
## 8.1 AREA DI INTERVENTO

L'area interessata dall'intervento si localizza nel territorio comunale di Massa, esattamente tra Via Aurelia, Via Vecchia Candia.



Figure 18. Immagine aerea dell'area di studio (in rosso)

A livello catastale l'area è definita dai Mapp. 89, Mapp. 38, Mapp 538, Mapp. 539, Mapp. 542, Mapp. 719, Mapp. 720, Mapp. 518, Mapp. 755 da porzione di Via Aurelia Ovest e da porzione di Via Vecchia Candia; la documentazione in analisi **viene presentata dalla Soc. Ge.Imm. S.r.l.**



**Figure 19. Estratto di mappa catastale (aerea dell'area di studio in rosso)**

## 8.2 - PROPOSTA DI PIANO

La proposta di Piano Attuativo, così come risultante dalla planimetria a seguito riportata, prevede il completamento dell'attuale fabbricato con realizzazione di un piccolo ampliamento e la sistemazione delle aree esterne, il tutto finalizzato alla realizzazione, all'interno di tale fabbricato, di una media struttura di vendita di generi alimentari e non ed di un esercizio di vicinato e la realizzazione della rotatoria sull'intersezione di Via Aurelia Ovest e Via Vecchia Candia.



## 9) QUADRO PRELIMINARE DI RIFERIMENTO AMBIENTALE

### 9.1 - RISORSE COINVOLTE

L'area di trasformazione è ubicata nella Fascia di Bordo di Via Aurelia Ovest compresa tra via Aurelia Ovest e Via Vecchia Candia. Nell'area è presente un fabbricato artigianale/industriale non ancora completato e l'intero compendio immobiliare risulta dismesso ed in cattivo stato di mantenimento.

Nel vigente Regolamento Urbanistico l'immobile risulta normato nella Scheda Norma FDB.2.07 "Fascia di Bordo, via Aurelia Ovest/Via Vecchia Candia.

L'intervento prevede la modifica della viabilità pubblica di Via Aurelia Ovest che costituisce l'asse stradale di accesso alla città.

Considerato comunque la limitata e puntuale entità del presente intervento in variante, l'analisi delle risorse viene effettuata facendo riferimento al *Documento preliminare VAS*, al Rapporto sullo stato dell'ambiente – Processo di Agenda 21 Locale dell'Area di Massa e all'Annuario 2022 dei dati ambientali della Toscana pubblicato da Arpat.

### 9.2 - IL SISTEMA ACQUA

Per quanto riguarda le acque superficiali nel comune di Massa sono presenti 2 stazioni di monitoraggio per l'analisi della qualità delle acque (codice MAS – 025 Frigido-Valle Confluenza Renata e codice MAS – 026 Frigido-Foce Via Garosi).

Stato ecologico e chimico dei corpi idrici della Toscana-2010-2023, Bacini Toscana nord

Sottobacino	Corpo idrico	Provincia	Comune	Cod.	Stato ecologico Triennio 2010-2012	Stato ecologico Triennio 2013-2015	Stato ecologico Triennio 2016-2018	Stato ecologico Triennio 2019-2021	Stato ecologico Anno 2022	Stato ecologico Anno 2023	Stato chimico Triennio 2010-2012	Stato chimico Triennio 2013-2015	Stato chimico Triennio 2016-2018	Stato chimico Triennio 2019-2021	Stato chimico Anno 2022	Stato chimico Anno 2023
Versilia	Canalone Luce	LI	Canalone	MAS-539	Buono	Sufficiente	Sufficiente	Sufficiente	Non effettuato	Sufficiente	Non richiesto	Non buono	Buono	Buono	Non effettuato	Non buono
Versilia	Canalone Monte	MS	Canalone	MAS-540	Scario	Scario	Sufficiente	Scario	Scario	Non effettuato	Non buono	Non buono	Buono	Non buono	Non buono	Non buono
Versilia	Frigido	MS	Massa	MAS-026	Non appartenente alla rete di monitoraggio	Non previsto	Sufficiente	Non appartenente alla rete di monitoraggio	Non appartenente alla rete di monitoraggio	Non appartenente alla rete di monitoraggio	Non richiesto	Non buono	Non appartenente alla rete di monitoraggio	Non appartenente alla rete di monitoraggio	Non appartenente alla rete di monitoraggio	Non appartenente alla rete di monitoraggio
Versilia	Frigido-Secco	MS	Massa	MAS-025	Sufficiente	Buono	Buono	Buono	Buono	Non effettuato	Non buono	Non buono	Buono	Buono	Buono	Non buono
Versilia	Seria 2	LI	Seravezza	MAS-027	Buono	Sufficiente	Sufficiente	Buono	Non effettuato	Buono	Buono	Buono da fondo naturale	Buono	Buono	Buono	Buono
Versilia	Versilia	LI	Pietrasanta	MAS-029	Scario	Scario	Scario	Scario	Non effettuato	Non effettuato	Non buono	Non buono	Non buono	Non buono	Non effettuato	Non effettuato
Versilia	Vizza	LI	Seravezza	MAS-038	Sufficiente	Sufficiente	Sufficiente	Sufficiente	Non effettuato	Non effettuato	Non buono	Non buono	Buono	Non buono	Buono	Buono

Sulla base dei più recenti risultati del monitoraggio condotto nelle stazioni ARPAT sopra riportati emerge come lo *Stato ecologico* per la stazione MAS – 025 registrato nel triennio 2019 – 2021 e nell'anno 2022 sia *Buono*, così come lo *Stato chimico* nei medesimi periodi considerati mentre nell'anno 2023 non risulta monitorato lo stato ecologico mentre lo stato risulta non buono. Differente è la situazione registrata presso la stazione MAS – 026 dove lo *Stato ecologico* nel triennio 2016 -2018 è risultato *Sufficiente*, mentre per gli anni successivi non sono presenti dati di monitoraggio. Per lo *Stato chimico* sempre riferito alla stazione MAS – 026, esso è risultato, nel triennio 2016– 2018 *Non Buono* mentre per gli anni successivi non sono presenti dati di monitoraggio.

La gestione dell'acqua potabile è affidata a Gaia S.p.A., gestore unico del servizio idrico integrato.

*Corsi d'acqua e sorgenti* - Il Frigido costituisce la maggiore risorsa idrica con una portata media annua di 6,44 m<sup>3</sup>/s. Le portate minime giornaliere sono rispettivamente 0,3 m<sup>3</sup>/s (magra estrema) e 150-200 m<sup>3</sup>/s (forte piena). L'onda di piena calcolata dall'Autorità di Bacino Toscana Nord è stata di 500 m<sup>3</sup>/s.

Al Frigido si affiancano numerosi corsi d'acqua e sorgenti tra i quali ricordiamo il Brugiano, il Magliano, il Canal Magro in genere soggetti a regimazione artificiale e derivati da interventi di bonifica. Abbiamo poi alcuni torrenti tra cui il Ricortola, il Renara, Antona.

Notevole è anche la presenza di fossi: Poveromo, Lavello, Regollo, Madielle, Sale. Si contano poi circa settanta pozzi e sorgenti: Cartaro, Altagnana, La Fossa, Bargana, Materna, Grotta del Duca, Alberghi, Pieve.

Dopo la sorgente del Frigido per quantità e portata seguono quelle del Cartaro e di Renara. La sorgente del Cartaro, che è captata dall'acquedotto comunale, si trova ad una quota di 205 m lungo il Canale della Rocchetta ed ha una portata media annua di 400 l/s. La sorgente di Renara è costituita in realtà da più sorgenti che scaturiscono nell'alveo dell'omonimo canale a circa 290 m di quota.

Nella zona di pianura in corrispondenza della scarpata di erosione marina sono presenti numerose risorgive che danno origine a brevi corsi d'acqua, tipica e quella delle "Polle".

*Falde acquifere di pianura-* L'acquifero principale della pianura apuana è rappresentato dalle ghiaie alluvionali, in cui si localizza una falda praticamente unica, poiché i livelli impermeabili non hanno mai una continuità tale da separare più falde. L'acquifero è di tipo freatico nella fascia pedemontana, mentre nella parte mediana della pianura i sedimenti palustri impermeabili, determinano localmente condizioni di falda in pressione. Il contatto fra le ghiaie alluvionali e i sedimenti palustri-lacustri fa sì che la falda venga localmente a giorno in alcune risorgive. L'alimentazione della falda è costituita dagli apporti sotterranei provenienti dalla zona delle conoidi e dagli apporti delle precipitazioni meteoriche.

-Apporti falda acquifera

Acque Frigido	Acque Candia	Acque Mirteto	Precipitazioni
45.854.364	2.072.000	5.709.000	8.922.566

La legge 36/94 ed il d.lgs. 152/99 (integrato dal d.lgs. 258/2000) individuano obiettivi generali riferiti alla riduzione dello sfruttamento della risorsa idrica ed in particolare alla necessità di garantire l'equilibrio del bilancio idrico, evitando gli sprechi e favorendo il riciclo e riutilizzo delle acque. In termini generali è quindi auspicabile perseguire una riduzione dei prelievi, allo scopo di non creare condizioni di disequilibrio tra aree diverse ed evitare una diminuzione della disponibilità di questa risorsa.

Il consumo pro capite annuo medio va da 80 a 83 m<sup>3</sup>/anno.

La legge 36/94 ed il d.lgs. 152/99 (integrato dal d.lgs. 258/2000) individuano obiettivi generali riferiti alla riduzione dello sfruttamento della risorsa idrica ed in particolare alla necessità di garantire l'equilibrio del bilancio idrico, evitando gli sprechi e favorendo il riciclo e riutilizzo delle acque. In termini generali è quindi auspicabile perseguire una riduzione dei prelievi, allo scopo di non creare condizioni di disequilibrio tra aree diverse ed evitare una diminuzione della disponibilità di questa risorsa.

Il Piano oggetto di indagine prevede l'allaccio alla rete acquedottistica ed al sistema fognario comunale; non è prevista la realizzazione di pozzi per l'approvvigionamento idrico.

### 9.3 - LA DEPURAZIONE

Il sistema fognario è costituito da circa 350 km di tubazione di cui 220 per fognatura nera e 130 per fognatura bianca. La maggior parte delle condotte è in PVC con funzionamento a gravità. Nell'impianto della fognatura nera intervengono circa 70 impianti sollevamento. Le zone non servite sono relative alle zone con minore densità abitativa:

Poveromo e zona immediatamente a monte. Nelle frazioni montane operano in alcuni casi depuratori frazionali o sistemi fognari che confluiscono in fosse settiche anche se il comune, dal 2003 all'avvento di GAIA, ha provveduto ad allacciare diversi paesi alla rete fognaria civica.

I principali impianti di depurazioni cittadini sono quelli del Lavello con potenzialità di 100.000 abitanti e quello delle Querce con potenzialità di 50.000 abitanti. Il primo viene utilizzato anche da Carrara per cui la sua potenzialità, per il Comune di Massa, si riduce praticamente del 50% ed inoltre richiede urgenti interventi di manutenzione che non possono essere eseguiti con regolarità perché viene quasi costantemente utilizzato alla massima potenzialità. Il secondo presenta attualmente gravi problemi per quanto riguarda la linea fanghi, per cui l'Amministrazione ha già previsto il trasferimento dei fanghi al depuratore del Lavello.

L'amministrazione ha inoltre approvato il raddoppio del depuratore ex-Cersam al fine di chiudere definitivamente il depuratore delle Querce; all'attualità gli interventi di raddoppio risultano in fase conclusiva. Gli impianti delle Querce, del Lavello ed ex-Cersam hanno la seguente tipologia di processo: fanghi attivi/nitrodenitro/digestione anaerobica. Ogni anno producono in media rispettivamente 2.281 e 4.100 tonnellate di fango.

Nel territorio comunale è presente un impianto di depurazione per cui il PA oggetto di indagine prevede l'allaccio al sistema fognario comunale.

## 9.4 - QUALITÀ DELL'ARIA

### 9.4.1 INQUINAMENTO ATMOSFERICO

Le emissioni in atmosfera di sostanze inquinanti sono all'origine di alcuni dei problemi ambientali considerati prioritari ormai in tutte le sedi nazionali e internazionali: cambiamenti climatici, buco dell'ozono nella stratosfera, aumento dell'ozono troposferico, acidificazione (le cosiddette piogge acide). Individuare e conoscere la natura degli inquinanti atmosferici e disporre dei dati delle emissioni (attraverso una raccolta omogenea e confrontabile) sono le azioni fondamentali per valutarne gli impatti sulla salute e sull'ambiente e per formulare politiche ambientali sulla qualità dell'aria finalizzate alla riduzione dell'inquinamento atmosferico. Le polveri o *particolati* (Particulate Matter – PM in inglese) consistono in particelle solide e liquide di diametro variabile fra 100  $\mu\text{m}$  e 0,1  $\mu\text{m}$ . Il periodo di tempo in cui le particelle rimangono in sospensione nell'aria ambiente può variare da pochi secondi a molti mesi. Il sistema maggiormente attaccato dal particolato è l'apparato respiratorio e il fattore di maggior rilievo per lo studio degli effetti è la dimensione delle particelle, in quanto da essa dipende l'estensione della penetrazione nelle vie respiratorie. Si può ritenere che le particelle con diametro superiore a 5 $\mu\text{m}$  si fermano e stazionano nel naso e nella gola. Le particelle di dimensioni tra 0,5 $\mu\text{m}$  e 5 $\mu\text{m}$  possono depositarsi nei bronchioli e per azione delle ciglia vengono rimosse nello spazio di due ore circa. I particolati presenti in atmosfera provengono in buona parte anche da processi naturali, quali le eruzioni vulcaniche e l'azione del vento sulla polvere e sul terreno. L'inquinamento da particolati invece è da ricercarsi nelle attività dell'uomo:

- traffico e trasporti;
- industria delle costruzioni (particelle di polvere);
- le fonderie (ceneri volatili) e i processi di combustione incompleta (fumi);
- la combustione in impianti fissi e i processi industriali.

Il traffico urbano contribuisce all'inquinamento dell'aria da particolato, oltre che con le emissioni, anche attraverso la lenta polverizzazione della gomma dei pneumatici. Il diametro delle particelle in sospensione è indicativamente così correlato alla fonte di provenienza:

- diametro maggiore di 10  $\mu\text{m}$ : processi meccanici (ad esempio erosione del vento, macinazione e diffusione), polverizzazione di materiali da parte di veicoli e pedoni;
- diametro compreso tra 1  $\mu\text{m}$  e 10  $\mu\text{m}$ : provenienza da particolari tipi di terreno, da polveri e prodotti di combustione di determinate industrie e da sali marini in determinate località;
- diametro compreso tra 0,1  $\mu\text{m}$  e 1 $\mu\text{m}$ : combustione ed aerosol fotochimici;
- diametro inferiore a 0,1 $\mu\text{m}$ : processi di combustione.

Nelle aree urbane il PM10 riveste un ruolo importante anche per i suoi effetti sull'ambiente a livello locale. A causa della loro elevata superficie attiva e dei metalli (piombo, nichel, cadmio ect.) in esse dispersi, le particelle agiscono da forti catalizzatori delle reazioni di conversione degli ossidi di zolfo e di azoto ad acido solforico ed acido nitrico. Pertanto esse costituiscono anche il mezzo attraverso cui avviene la deposizione secca degli acidi su edifici ed opere d'arte.

La causa fondamentale delle emissioni inquinanti presenti nel territorio comunale è data dall'uso dei combustibili fossili per la mobilità, il riscaldamento residenziale e terziario e per la produzione industriale. In determinate zone il fattore inquinante principale è dato dalla lavorazione del marmo per l'alto grado di polverosità prodotto. Trascurabile è, invece, l'apporto di agenti inquinanti di derivazione industriale a causa della chiusura delle aziende con consistenti fonti emmissive.

La Provincia di Massa-Carrara ha, a suo tempo, effettuato i rilevamenti sulla qualità dell'aria attraverso un'apposita stazione mobile che fornisce la misurazione dell'inquinamento atmosferico e i parametri meteorologici più significativi: temperatura, umidità relativa, radiazione solare, direzione e velocità del vento, pressione barometrica, pioggia caduta. Gli analizzatori presenti sul mezzo sono in grado di rilevare il monossido di carbonio (CO), gli ossidi di azoto (NO, NO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>), l'ozono (O<sub>3</sub>), gli idrocarburi metanici e non metanici e le polveri (frazione respirabile PM10).

Le competenze sul rilevamento della qualità dell'aria sono attualmente attribuite dall'ARPAT. La riduzione delle emissioni in atmosfera è perseguibile attraverso la diminuzione dell'utilizzo di fonti energetiche non rinnovabili, soprattutto per soddisfare i fabbisogni energetici residenziali che in termini quantitativi sono nettamente superiori a quelli delle altre funzioni, industriali incluse. Sotto questo aspetto determinanti sono gli interventi volti al miglioramento del rendimento di combustione degli impianti termici e delle capacità di coibenza degli involucri edilizi. In tal senso il Comune si è attivato, in applicazione Legge 9 gennaio 1991 n. 10 "Norme per l'attuazione del Piano energetico Nazionale in materia di uso razionale dell'Energia di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia" attraverso la costituzione di un catasto degli impianti termici e l'approvazione di un regolamento per l'effettuazione dei controlli necessari ad accertare l'effettivo stato di manutenzione e di esercizio dell'impianto termico.

L'intervento prevede la realizzazione di impianto fotovoltaico in copertura al fine di garantire la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e la realizzazione di un involucro edilizio ad alte prestazioni termiche finalizzate al risparmio energetico ed alla riduzione delle emissioni in atmosfera.

#### 9.4.2 - INQUINAMENTO ACUSTICO

Il rumore oggi è fra le principali cause del peggioramento della qualità della vita nelle città. Infatti, sebbene la tendenza in ambito comunitario negli ultimi 15 anni mostri una diminuzione dei livelli di rumore più alti nelle zone maggiormente a rischio (definite zone nere), si è verificato contestualmente un ampliamento delle zone con livelli definiti di attenzione (chiamate zone grigie) che ha comportato un aumento della popolazione esposta ed ha annullato le conseguenze benefiche del primo fenomeno.

Il rumore viene comunemente identificato come un "suono non desiderato" o come "una sensazione uditiva sgradevole e fastidiosa"; il rumore infatti dal punto di vista fisico, ha caratteristiche che si sovrappongono e spesso si identificano con quelle del suono, al punto che un suono gradevole per alcuni può essere percepito da altri come fastidioso. Il suono è definito come una variazione di pressione all'interno di un mezzo che l'orecchio umano riesce a rilevare.

Il numero delle variazioni di pressione al secondo viene chiamata frequenza del suono ed è misurata in Hertz (Hz). L'intensità del suono percepito nel punto di misura, corrispondente fisicamente con l'ampiezza dell'onda di pressione, viene espressa in decibel con il livello di pressione sonora (Lp). I suoni che l'orecchio umano è in grado di percepire sono quelli che si trovano all'interno della cosiddetta banda udibile, caratterizzata da frequenze comprese tra 16 Hz e 16.000 Hz e da livelli di pressione sonora di circa 130 dB.

Le principali sorgenti di rumore presenti nel territorio del Comune sono rappresentate essenzialmente dalla rete viaria e dalle attività produttive. Le zone industriali e artigianali concentrate nella zona industriale non presentano elementi di criticità acustica. Diverso è il caso delle attività del settore lapideo che, distribuite in vari punti del territorio in adiacenza anche a zone residenziali, determinano situazioni di forte disagio. I controlli effettuati dall'ARPAT hanno rilevato alcune realtà in cui i livelli sonori superano i limiti più alti previsti dalla normativa, sia nel periodo diurno che in quello notturno.

L'area oggetto di indagine sarà studiata sotto il profilo acustico e l'intervento sarà progettato rispettando i limiti di emissione acustica presenti.

## 9.5 - QUALITÀ DEL SUOLO GEOLOGIA E IDROGEOLOGIA

Rispetto al sistema SUOLO e SOTTOSUOLO, il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico sono dotati di indagini geologiche e idrauliche di supporto abbastanza datate.

Con riferimento alla classificazione del PGRA (Piano gestione Rischio Alluvioni) l'area di progetto ricade integralmente in classe P1 (pericolosità bassa) ed una parte marginale in classe P2 (pericolosità media).

L'area oggetto di indagine è stata studiata sotto il profilo geologico.

## 9.6 - RIFERIMENTI AGLI ECOSISTEMI DELLA FLORA E DELLA FAUNA

L'area in esame, interna al sistema insediativo della città, non incide su gli Ecosistemi della FLORA e della FAUNA. La previsione non incide in alcun modo sui sistemi esterni.

Obiettivo auspicabile è che la maggior parte della popolazione possa avere accesso ad un'area verde, per il valore di benessere e ricreativo che viene riconosciuto a tali aree e alla possibilità di svolgere attività all'aria aperta.

## 9.7 - SISTEMA RIFIUTI

La tipologia di intervento non aggrava significativamente il sistema di raccolta e lo smaltimento dei rifiuti sul territorio comunale, in quanto i rifiuti solidi sono smaltiti dal servizio ASMIU Srl.

## 9.8 - INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

In prossimità dell'area non sono presenti linee di alta tensione.

# 10) CRITERI DI CUI ALL'ALLEGATO 1 DELLA L.R. 10/2010

## 10.1 – PREMESSA

L'Allegato 1 della LR 10/2010, e s.m.i. stabilisce i seguenti criteri, per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi;

1. Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;

- in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali relativi al piano o programma;
- la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque);

2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- carattere cumulativo degli impatti;
- natura transfrontaliera degli impatti;
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
  - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
  - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
  - dell'utilizzo intensivo del suolo;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Nei paragrafi seguenti sono analizzati tutti i punti con specifico riferimento all'area di intervento.

## 10.2 - CARATTERISTICHE DEL PIANO E CONTESTUALE VARIANTE AL RU

In particolare, è necessario analizzare in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse:

La Variante affronta temi specifici e puntuali e si articola in:

- a) In quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse.**

La scelta progettuale oggetto di variante semplificata al RU vigente è finalizzata a rendere conformi alle normative vigenti le opere pubbliche previste per modificare la sede stradale di via Aurelia Ovest. Il PA non subirà modifiche sostanziali rispetto a quanto previsto dalla Scheda Norma FDB.2.07 e quindi già valutato in occasione della redazione del RU vigente.

- b) In quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.**

La proposta di variante semplificata in oggetto non stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività; inoltre non influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente sovraordinati.

**c) La pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.**

Con particolare riferimento alla ristrutturazione edilizia del fabbricato esistente e delle aree esterne, saranno rispettate le norme del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio vigenti. Nella progettazione si farà uso di impianti basati su fonti energetiche rinnovabili e di tecnologie a più alta efficienza e minore impatto ambientale, di materiali durevoli e a bassa manutenzione.

**d) Problemi ambientali relativi al piano o programma**

La variante semplificata non presenta significativi problemi ambientali, né in considerazione della sua fattibilità (geologica, idraulica) né rispetto ai suoi effetti. Non si rilevano conflittualità con il PIT vigente. L'area non è assoggettata a vincolo paesistico, è strettamente limitrofa ad aree già urbanizzate e antropizzate.

**e) La rilevanza del Piano o del Programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)**

Il piano non presenta alcuna rilevanza rispetto all'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale.

### 10.3 - CARATTERISTI CHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE

– **Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti:**

Gli impatti ambientali sono nella gran parte nulli o non significativi

– **Carattere cumulativo degli impatti:**

Gli impatti previsti dalla progettazione non hanno natura cumulativa.

– **Natura transfrontaliera degli impatti:**

Gli impatti previsti dalla progettazione non hanno natura transfrontaliera.

– **Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);**

Le modifiche introdotte dalla Variante non comportano rischi per la salute umana sia durante la realizzazione che dopo il completamento.

– **Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate):**

Come è stato illustrato nei paragrafi precedenti, il progetto prevede interventi circoscritti e relativi al territorio già urbanizzato, che riguardano esclusivamente l'area di intervento senza interessare in alcun modo il territorio aperto o aree oggetto di tutela ambientale.

– **Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:**

L'area in esame non presenta vulnerabilità specifiche né valori paesaggistici di rilievo. Non vi sono emergenze paesaggistiche con visivi o emergenze architettoniche. Non si rilevano particolari ambiti di vulnerabilità per le

caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, per livelli di qualità ambientale e dei suoi valori limite, ne utilizzo intensivo del suolo.

## **11) CONSIDERAZIONI FINALI**

La Verifica di assoggettabilità alla VAS (LR10/2010, art.4 c.1 lettera e) è il processo attivato allo scopo di valutare se un piano o programma o una sua modifica possa avere effetti significativi sull'ambiente e quindi debba essere assoggettato alla valutazione ambientale secondo le disposizioni della legge, considerato il diverso livello di sensibilità ambientale delle aree interessate.

Come descritto in precedenza, gli interventi oggetto di variante semplificata al RU vigente sono finalizzati esclusivamente a rendere conformi alle normative vigenti le opere pubbliche previste per modificare la sede stradale di via Aurelia Ovest. Il PA non subirà modifiche sostanziali rispetto a quanto previsto dalla Scheda Norma FDB.2.07 e quindi già valutato in occasione della redazione del RU vigente.

Tutti i parametri presenti nell'attuale scheda norma resteranno invariati ad eccezione della superficie territoriale e della superficie fondiaria che a causa della nuova conformazione della rotatoria subiranno lievi modifiche.

Per quanto detto si ritiene che sussistano le condizioni per la non assoggettabilità a V.A.S. della presente.

## **12) Certificazione ex art. 18, comma 2, della L.R. 65/2014**

Per quanto illustrato ed espresso nella presente relazione il sottoscritto progettista certifica che gli elaborati della variante al RU in oggetto rispondono ai profili di coerenza di cui all'art. 18 della L.R. 65/2014.

In particolare, detta rispondenza è esplicitata e illustrata nei seguenti termini;

- coerenza interna con il Regolamento Urbanistico, riportata al paragrafo 6.2;
- coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione, riportata al paragrafo 7;
- valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, riportata al paragrafo 7;
- valutazione degli effetti attesi a livello viabilistico, riportata nella relazione tecnica e negli elaborati grafici redatti dall'Ing. Massimo Ferrini allegati alla presente.

Cascina, 27/05/2025

Il Progettista

*Dott. Arch. Antonio Gatta*

**studio di architettura**

**simone duretti antonio gatta**

Via S.Antioco n° 7, loc. Navacchio - Cascina (PI) - tel. 050 775207 - fax 050-769635 - e-mail: architetti.dgl@alice.it

**COMUNE DI MASSA**  
**PROVINCIA DI MASSA-CARRARA**

Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata  
relativa ad UTOE n 2 "Zona industriale Apuana"  
Scheda Norma FDB.2.07 Fascia di Bordo,  
Via Aurelia Ovest/Via Vecchia Candia.

03		
02	Integrazione Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	27/05/2025
01	Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	04/11/2024
00	Istanza di Piano Attuativo	29/11/2022
PROGR.	DESCRIZIONE	DATA
SOCIETA' ATTUATRICE: <b>GE.IMM S.r.l.</b>		PROGETTO : <b>Piano Attuativo</b>
UBICAZIONE: Via Aurelia Ovest, snc MASSA (MS)		OGGETTO : <b>Relazione Illustrativa</b>
PROGETTISTA: <b>Dott.Arch. ANTONIO GATTA</b>		Allegato:  <b>QP_PA16</b>
DATA:  <b>05/2025</b>		SCALA:  <b>1:200</b>

## INDICE

<b>RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE .....</b>	<b>2</b>
1. Premesse.....	2
2. Inquadramento del pianto attuativo.....	2
3. Capacità edificatoria e funzioni assegnate in base alla Scheda Norma Attuale.....	3
4. Oggetto di variante Urbanistica Semplificata .....	4
5. Proposta di piano attuativo .....	5
6. Attuazione degli interventi e verifica dei parametri urbanistici.....	6
7. Opere pubbliche di interesse pubblico e generale – Opere di urbanizzazione primaria e secondaria .....	8
a) <i>Nuova rotatoria su via Aurelia Ovest intersezione via Vecchia Candia</i> .....	8
b) <i>Deviazione Ex-Canale Irriguo nominato “Canale di Destra”</i> .....	9
c) <i>Sistema di raccolta e smaltimento acque meteoriche - Acque bianche.</i> .....	9
d) <i>Acque nere</i> .....	9
e) <i>Rete Elettrica</i> .....	10
f) <i>Rete Telecom</i> .....	10

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE**

### **1. Premesse**

La presente relazione illustra, in termini generali, i contenuti e le previsioni urbanistiche della proposta di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata relativa alla Scheda Norma FDB.2.07 "Fascia di Bordo, Via Aurelia Ovest/Via Vecchia Candia" precisandone i relativi termini di confronto della soluzione elaborata con la disciplina urbanistica vigente, al fine di dimostrarne la fattibilità e piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale.

L'area interessata dalla presente proposta coincide per la maggior parte del proprio perimetro con quella indicata dalla Scheda Norma precedentemente citata ad eccezione delle infrastrutture pubbliche che mediante la variante semplificata subiranno modificate.

L'area di intervento destinata a nuovi insediamenti a prevalente carattere commerciale o direzionale interessa anche parte dall'attuale viabilità pubblica di via Aurelia Ovest e via Vecchia Candia.

### **2. Inquadramento del piano attuativo**

L'area di intervento confina a Nord con Via Aurelia Ovest e via Vecchia Candia, ad Est con altra proprietà a Sud con altro immobile di proprietà della Società Attuatrice ed a Ovest con strada ad uso pubblico che collega l'area in oggetto ed i fabbricati ubicati sul lato Ovest della stessa strada con l'area artigianale/industriale posta a Sud.

Tale viabilità che non risulta collegata a via Aurelia Ovest è in parte pavimentata in asfalto ed in parte in ghiaia.

L'accesso all'area avviene da Nord da via Aurelia Ovest e da Sub-Ovest dalla zona Artigianale/Industriale.

Nella parte Nord-Est del lotto è ubicato l'accesso all'immobile di altra proprietà ubicato ad Est. L'accesso a tale attività avviene dall'area in oggetto di proprietà della Società Attuatrice.

L'area interessata dalla proposta di Piano attuativo è identificata al Catasto Terreni del Comune di Massa nei termini che seguono:

#### Proprietà GE.IMM S.r.l.:

Foglio 89 Mappale 38 - mq 8448  
Foglio 89 Mappale 538 - mq 3476  
Foglio 89 Mappale 539 - mq 216  
Foglio 89 Mappale 542 - mq 47  
Foglio 89 Mappale 719 - mq 112  
Foglio 89 Mappale 720 - mq 147  
Foglio 89 Mappale 518 Sub 3 – mq 327

Proprietà Sig. Federighi Marco disponibilità GE.IMM S.r.l. in forza al contratto preliminare di compravendita:

Foglio 89 Mappale 755 mq 188

Aree pubbliche

Foglio 89 Mappale 518 Sub 2 – mq 3

Porzione di Via Aurelia Ovest

Porzione di Via Vecchia Candia

Entro la sottoscrizione della convenzione sarà stipulato l'atto di compravendita definitivo con la Società Costruzioni Industriali S.r.l. per l'acquisto del Sub 3 Foglio 518 foglio di mappa 89.

All'interno dell'area in oggetto è ubicato un fabbricato a destinazione artigianale/industriale che occupa la porzione Sud del lotto.

Tale fabbricato, di un solo piano fuori terra è stato edificato mediante Autorizzazione Unica n° 8 del 19/03/2009, Autorizzazione Unica n° 20604 del 25/03/2015 e Variante Stato Finale Protocollo n° 22055 del 10/04/2019 e non risulta ancora completato in quanto è stata realizzata solamente la struttura prefabbricata e gli allacci alla pubblica fognatura delle acque nere e bianche provenienti dal solo fabbricato.

La S.U.L. attualmente edificata all'interno del lotto è pari a 3263,28 mq.

Tra via Aurelia Ovest e la viabilità interna alla zona artigianale ubicata a Sud è presente un dislivello che varia da circa 3,00 ml a circa 4,00 ml per cui anche il lotto presenta una pendenza tra la parte Nord ed la parte Sud.

Tale resede risulta in parte a verde, in parte pavimentato con ghiaia ed in parte pavimentato in c.l.s.

Sul confine Nord dell'area di intervento di proprietà della società GE.IMM è presente l'ex-canale irriguo nominato "Canale di Destra" che è costituito da una tubazione in pvc diametro 40 cm in parte fuori terra e da 2 pozzetti in cls di dimensioni 80x80cm sprovviste di chiusino come rappresentato nella TAV. 20 allegata alla presente.

### **3. Capacità edificatoria e funzioni assegnate in base alla Scheda Norma Attuale**

La Scheda Norma FDB.2.07 prevede i seguenti parametri dimensionali:

– Superficie Territoriale	15.541 mq
– Superficie Fondiaria	12.281 mq
– S.U.L. Massima Edificabile	3.700 mq
di cui:	
▪ Commerciale/Direzionale di recupero	3.263,28 mq
▪ Commerciale/Direzionale di nuova edificazione	436,72 mq
– Superficie Opere Pubbliche /interesse pubblico	2.583 mq

– Altezza massima

12 ml

La stessa Scheda indica i parametri urbanistici da rispettare, in particolare prescrivono il rispetto dei disposti normativi di cui:

- al D.M. 2/4/1968 art. 5 con una dotazione di parcheggi e verde pari a 80 mq per ogni 100 mq di superficie utile lorda commerciale;
- alla Legge Regionale 7 Febbraio 2005 n° 28 e D.P.G.R. 1 Aprile 2009 n° 15/R, come successive disposizioni ai disposti di cui al D. D. Leg.vo 114/99 e della Legge Regionale n° 28/99 vigenti al momento dell'approvazione del P.P., con una dotazione per la sosta di relazione di 1,5 mq di parcheggi e spazi di manovra per ogni metro quadrato di superficie utile di vendita per le medie superfici e di 1mq di superficie a parcheggio e spazio di manovra per ogni metro quadrato di superficie di vendita per gli esercizi di vicinato.
- alla Legge 122/89 per la sosta stanziale che prevede 1mq di parcheggi e spazi di manovra ogni 10 mc di edificato

Inoltre, la stessa Scheda detta le distanze dei nuovi edifici dai confini che dovrà risultare almeno pari alla metà dell'altezza massima con un minimo di 5,00 ml e la distanza dei fabbricati dalle strade misurata alla base dell'edificio che dovrà risultare pari alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di 10 ml.

#### **4. Oggetto di variante Urbanistica Semplificata**

L'attuale Scheda Norma FDB.2.07 prevede la realizzazione di infrastrutture pubbliche tra cui:

- Rotatoria all'intersezione tra via Aurelia Ovest e Via Vecchia Candia;
- Rotatoria all'intersezione tra via Aurelia Ovest, via Vecchia Candia e Via Acquale;
- Realizzazione di marciapiede via Aurelia Ovest lato monti.

A seguito di rilievo effettuato in loco ed allo studio del traffico redatto dallo studio Tages (vedi allegato) risulta necessario spostare in direzione Massa (Est) la rotatoria prevista all'intersezione tra via Aurelia Ovest e Via Vecchia Candia e non risulta possibile realizzare la seconda rotatoria all'intersezione tra via Aurelia Ovest, via Vecchia Candia e Via Acquale in quanto non soddisferebbe i requisiti previsti dai DM 05.11.2001 "Norme Funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" e DM 19.04.2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali".

Inoltre, vista la presenza di alberature e numerosi passi carrabili lato monti di via Aurelia Ovest non risulta possibile realizzare il marciapiede.

A seguito di richiesta di parere preventivo presso richiesto con protocollo n. 56811/2024 del 15/07/2024 è stato rilasciato parere congiunto favorevole con prescrizioni in merito alla fattibilità di quanto detto in precedenza.

Per quanto detto la presente variante urbanistica semplificata è finalizzata alla modifica della perimetrazione e della consistenza della superficie territoriale e fondiaria riportata nella Scheda Norma e nella ridefinizione delle opere pubbliche da realizzare con la sola realizzazione della rotatoria in corrispondenza dell'intersezione tra via Aurelia Ovest e via Vecchia Candia.

Per quanto detto i soli parametri dimensionali oggetto di variante sono i seguenti:

– Superficie Territoriale	14.928 mq
– Superficie Fondiaria	12.367 mq

## **5. Proposta di piano attuativo**

La proposta di Piano Attuativo, così come risultante dagli elaborati grafici allegati, prevede il completamento dell'attuale fabbricato con realizzazione di un piccolo ampliamento e la sistemazione delle aree esterne, il tutto finalizzato alla realizzazione, all'interno di tale fabbricato, di una media struttura di vendita di generi alimentari e non ed di un esercizio di vicinato.

Alla nuova area commerciale si accederà da Nord-Ovest mediante un primo ingresso ubicato su via Aurelia Ovest, da Nord Est mediante un secondo ingresso ubicato su via Vecchia Candia dal quale avrà accesso anche l'immobile confinante lato Est e da Sud-Ovest da viabilità interna alla zona artigianale.

I 2 accessi ubicati a Nord saranno utilizzati per l'ingresso/uscita dei clienti mentre l'accesso a Sud-Ovest sarà dedicato all'ingresso dei mezzi pesanti utilizzati per il carico/scarico merci.

Dal nuovo accesso ubicato su via Aurelia Ovest si accederà all'attuale viabilità privata ad uso pubblico ubicata lungo il confine Ovest che sarà a doppio senso si marcia fino a raggiungere il fabbricato mentre per il restante tratto, fino al collegamento con la viabilità interna alla zona artigianale sarà a senso unico.

Dal nuovo accesso ubicato su via Vecchia Candia si accederà ad una viabilità di nuova realizzazione dalla quale si potrà raggiungere il resede dell'area commerciale e dal fabbricato di altra proprietà ubicato sul confine Est.

Tale viabilità sarà gravata da un diritto di passo a favore del fabbricato limitrofo.

Gli accessi al lotto rispondono a quanto disposto dall'art. 26 Regolamento Regionale 15/R del 2009.

Nella porzione di resede ubicata a Nord tra il fabbricato e Via Aurelia Ovest sarà modificata la pendenza mediante sbancamento al fine di renderlo fruibile alla clientela e saranno ricavate aree a parcheggio ed aree a verde. Tale pendenza non dovrà superare il 2%.

Al fine di compensare il dislivello tra il resede e la viabilità pubblica saranno realizzati dei muri di contenimento e sarà realizzata una rampa pedonale che collegherà il resede con il marciapiede pubblico. Tale rampa avrà una pendenza dell'8% al fine di rispondere ai requisiti di accessibilità da parte di persone con ridotta ed impedita capacità motoria o sensoriale. Nell'area a verde limitrofa a tale rampa sarà realizzata un'insegna luminosa su palo, mentre nell'area a verde ubicata sul confine Nord di altra proprietà è prevista la realizzazione di una cabina elettrica di trasformazione.

Le 2 viabilità di accesso previste sul fronte Nord presenteranno una pendenza maggiore del 2% e saranno raccordate in maniera graduale all'area a parcheggio.

Nella porzione di resede ubicata a Sud adibita a parcheggio per i dipendenti, sarà ricavata un'area adibita al carico/scarico merci ed una zona impianti che sarà perimetrata da idonea recinzione. Tale porzione di resede presenterà una quota inferiore di circa 1,20 ml rispetto alla quota di pavimento del fabbricato e rispetto al

resede ubicato a Nord per cui sarà realizzata una rampa per collegarlo con il marciapiede posto sul perimetro del fabbricato.

Le superfici a parcheggi e correlati corselli di manovra saranno realizzate in asfalto ed autobloccanti, con la possibilità di reperire sulle stesse anche posti auto destinati ad utenti diversamente abili, a famiglie o donne in gravidanza, e colonnine di ricarica per auto elettriche, nel rispetto delle disposizioni previste dalla normativa vigente.

Per quanto riguarda le aree verdi, è prevista una finitura a prato oppure a ghiaia locale, con possibilità di impianto di essenze arboree e/o arbustive. Per le medesime aree è prevista la realizzazione di apposito impianto di irrigazione.

L'attuale fabbricato sarà completato realizzando un ampliamento di 33,27 mq sul fronte Sud da adibire a banchina coperta di carico/scarico merci e saranno modificate le attuali aperture esterne al fine di adeguarle alla nuova distribuzione interna dei locali ed alle vigenti normative antincendio ed igienico-sanitarie.

In corrispondenza delle 3 uscite di sicurezza ubicate sul fronte Ovest saranno realizzate rampe con gradini e idonei pianerottoli al fine di superare il dislivello tra pavimentazione interna e marciapiede nel rispetto delle normative antincendio vigenti.

Sul fronte Nord sarà realizzata un'ampia vetrina, saranno realizzare le bussole di entrata/uscita alle 2 attività e sarà realizzato un rivestimento in pannelli di Alucobond colore grigio RAL in corrispondenza della veletta di copertura.

Le 2 attività presenteranno le seguenti superfici:

**MEDIA STRUTTURA DI VENDITA DI GENERI ALIMANTARI E NON:**

S.U.L. = 2670,77 mq

Superficie di Vendita = 1498,97 mq

**ESERCIZIO DI VICINATO:**

S.U.L. = 625,78 MQ

Superficie di Vendita = 300,00 mq

## **6. Attuazione degli interventi e verifica dei parametri urbanistici**

L'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione fra i privati ed il Comune onde coordinare e disciplinare, fra l'altro, gli interventi sul *lotto privato*, la previa cessione degli spazi pubblici, gli scomparti, i conguagli etc.

Il lotto privato è corrispondente alle aree destinate alla realizzazione del singolo edificio commerciale per la media distribuzione e per l'esercizio di vicinato e relativi spazi a standard pertinenziali (relazione e stanziali) previsti sulle aree in disponibilità dei soggetti attuatori e saranno oggetto di rilascio di un unico titolo edilizio abilitativo. Il completamento e il collaudo provvisorio delle opere pubbliche previste, (per le quali sarà rilasciato autonomo titolo abilitativo) costituisce condizione essenziale per l'agibilità dell'edificio che sarà completato secondo le modalità previste nell'allegata bozza di convenzione.

Nelle tavole di progetto allegata alla proposta sono individuate le dotazioni di spazi a parcheggio attribuite alle singole attività ai sensi del DPGR 15/R del 2009.

Le destinazioni d'uso delle attività commerciali da insediare sono compatibili con le destinazioni di zona ammesse dal vigente Strumento Urbanistico.

A seguito di rilievo celerimetrico dell'area è emerso che la superficie fondiaria risulta inferiore di circa 50 mq rispetto alla superficie fondiaria indicata nella Scheda Norma FDB.2.07 come a seguito indicato:

	Da Scheda Norma	Da Variante
Superficie Fondiaria	12.281 mq	12.367 mq

I parametri dimensionali di progetto sono i seguenti:

– Superficie Territoriale	14.928 mq
– Superficie Fondiaria	12.367 mq
– S.U.L. di progetto realizzabile di cui:	3.297,60 mq < 3.700 mq max
▪ Media Struttura di Vendita alimentare e non	2.670,77 mq
▪ Esercizio di vicinato	625,78 mq
– Superficie Opere Pubbliche /interesse pubblico	2.561 mq
– Altezza massima realizzabile	6,74 ml < 12 ml max
– Altezza geometrica (Hg)	4,80 ml
– Volume geometrico (Vg) = 3.297,60 mq x 5,50 ml =	18.131,03 mc
– Altezza virtuale (Hv)	3,50 ml
– Volume Virtuale = 3.297,60 mq x 3,50 ml =	11.541,60 mc

Il fabbisogno degli standard risulta essere il seguente:

L.122/89: 18.136,80 mq (Vg)/10	= 1.813,68 mq
DPRG 15/R/2009: 1.498,97 mq (Av) MSV x 1,50	= 2.248,46 mq
DPRG 15/R/2009: 300,00 mq (Av) EsVicinato x1,00	= 300,00 mq
D.M. 1444/68: 3.297,60 mq (S.U.L.) x 0,8	= 2.638,08 mq
<b>TOTALE RICHIESTI</b>	<b>= 7.000,22 mq</b>

Per il calcolo degli standard a parcheggi previsti dalla L122/89 è stato considerato il volume geometrico (Vg) e non il volume virtuale (Vv) come previsto dal Regolamento Regionale n. 39/R del 2018.

La soluzione progettuale elaborata prevede una dotazione di aree a standard così articolata:

	<i>progetto</i>	<i>fabbisogno</i>
- Parcheggio sosta stanziale, di relazione e pubblici	8.167,70 mq	> 7.000,22 mq

Nel rispetto della D.P.G.R. 15/R/2009 risulta necessario dotare le aree a parcheggio di alberature ad alto fusto nella misura di n° 1 alberatura per ogni 100 mq di superficie a parcheggio per cui il fabbisogno risulta essere:

Alberatura richieste = 8.167,70 mq / 100 mq = n° 81,68

La soluzione progettuale elaborata prevede una dotazione di alberature così articolata:

	progetto	fabbisogno
- Alberature	n° 82	> n° 81,68

## **7. Opere pubbliche di interesse pubblico e generale – Opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

La proposta di PA con contestuale variante semplificata prevede la realizzazione – a cura e spese del Soggetto Attuatore – delle opere pubbliche e di interesse pubblico qui di seguito elencate, così come meglio graficamente individuate negli elaborati grafici allegati.

### **a) Nuova rotatoria su via Aurelia Ovest intersezione via Vecchia Candia**

Come previsto dalla variante semplificata della Scheda Norma, la proposta di progetto prevede la realizzazione di una rotatoria in corrispondenza dell'attuale intersezione tra via Aurelia Ovest e Via Vecchia Candia che delimita il confine Nord dell'Area.

La rotatoria di progetto soddisferà i requisiti previsti dai DM 05.11.2001 "Norme Funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" e DM 19.04.2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali" e le prescrizioni contenute nel parere preventivo congiunto rilasciato dal Comune di Massa il 14/08/2024 Protocollo 0064496 ed avrà le caratteristiche geometriche e funzionali descritte negli elaborati redatti dalla Studio TAGES allegati alla presente.

Vista la presenza di pista ciclopedonale sul lato Sud di via Aurelia Ovest, il progetto prevede di realizzare una continuità di tale percorso che seguirebbe il perimetro della rotatoria fino all'intersezione con via Vecchia Candia sulla quale è previsto un

attraversamento ed un tratto ortogonale fino a collegarsi nuovamente con il tratto di pista ciclopedonale esistente anch'esso meglio descritto negli elaborati grafici allegati. Tra il nuovo tratto di pista ciclopedonale e la sede stradale è prevista la realizzazione di un cordolo di separazione.

È prevista la fornitura e posa di nuova segnaletica stradale, sia orizzontale che verticale, in conformità al Codice della Strada ed alle altre norme vigenti in materia.

La rotonda di progetto occuperà una porzione Nord ed Est del lotto di proprietà del soggetto attuatore come meglio rappresentato negli elaborati grafici allegati (Tav. 6).

**b) Deviazione Ex-Canale Irriguo nominato "Canale di Destra"**

L'intervento prevede la deviazione per un breve tratto e la sistemazione dell'Ex-Canale Irriguo nominato "Canale di Destra" al fine di farlo ricadere completamente nella futura area pubblica e di metterlo in sicurezza.

Al fine di deviare il canale senza modificare la portata idrica dello stesso (nonostante agli atti risulti dismesso) verrà realizzato un nuovo tratto dello stesso diametro dell'esistente ed in corrispondenza dei 3 pozzetti di ispezione saranno realizzati dei chiusini carrabili come meglio rappresentato nella TAV. 20 allegata alla presente.

**c) Sistema di raccolta e smaltimento acque meteoriche - Acque bianche.**

Il progetto prevede la realizzazione di una nuova rete di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle aree scoperte impermeabili convogliandole in una vasca interrata per il trattamento delle acque di prima pioggia che verrà realizzata nella porzione Sud del resede al fine di depurarle dagli agenti inquinanti.

A seguito di tale trattamento verranno convogliate nella pubblica fognatura ubicata nella zona Sud-Est del resede come rappresentato nell'elaborato grafico allegato (Tav.17).

L'area viene drenata attraverso caditoie in ghisa sifonate (classe di resistenza D400 – UNI EN 124), collegate ad una rete di drenaggio realizzata in tubazioni plastiche (del tipo in PVC – UNI EN 1401-1) aventi diametro crescente all'aumentare dell'area sottesa. Le tubazioni hanno una pendenza pari allo 0,1% e il relativo coefficiente di Gauckler-Strickler è stato stimato in 120 m<sup>1/3</sup>/s, valore coerente con la ridotta scabrezza ottenibile dai materiali plastici. Ogni caditoia è collegata alla rete di smaltimento tramite un pozzetto sottostante che, intercettando direttamente la rete, permette anche le operazioni di ispezione e manutenzione della rete.

Ulteriori pozzetti di ispezione realizzati in calcestruzzo vibro-compresso ad alta resistenza sono posti in corrispondenza di cambi di direzione, innesti, e in generale posizionati in modo tale da evitare tratti di tubazione di lunghezza superiore a 30 m. Tali pozzetti dovranno essere in grado di sopportare le spinte del terreno e i carichi derivanti dal transito su strada.

**d) Acque nere**

Parte della rete di raccolta delle acque nere risulta già realizzata secondo quanto autorizzato mediante Autorizzazione Unica n° 8 del 19/03/2009, Autorizzazione Unica n° 20604 del 25/03/2015.

La rete di raccolta sarà adeguata alla nuova distribuzione dei locali interni.

e) Rete Elettrica

E' prevista la realizzazione di una nuova cabina elettrica di trasformazione che alimenterà le nuove 2 attività.

Tale manufatto sarà costituito da struttura in c.a. prefabbricata e sarà posizionata nella porzione Nord del resede come indicato negli elaborati grafici allegati.

f) Rete Telecom

E' prevista la realizzazione di una nuova rete telefonica che servirà le 2 attività secondo gli elaborati grafici allegati.

Cascina, 27/05/2025

Il progettista

**Dott. Arch. Antonio Gatta**

**studio di architettura**

**simone duretti antonio gatta**

Via S.Antioco n° 7, loc. Navacchio - Cascina (PI) - tel. 050 775207 - fax 050-769635 - e-mail: architetti.dgl@alice.it

**COMUNE DI MASSA**  
**PROVINCIA DI MASSA-CARRARA**

Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata  
relativa ad UTOE n 2 "Zona industriale Apuana"  
Scheda Norma FDB.2.07 Fascia di Bordo,  
Via Aurelia Ovest/Via Vecchia Candia.

03		
02		
01	Integrazione Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	27/05/2025
00	Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata.	04/11/2024
PROGR.	DESCRIZIONE	DATA
SOCIETA' ATTUATRICE: <b>GE.IMM S.r.l.</b>		PROGETTO : Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata
UBICAZIONE: Via Aurelia Ovest, snc MASSA (MS)		OGGETTO : <b>DOCUMENTO PRELIMINARE</b> Relazione di assoggettività a V.A.S.
PROGETTISTA: <b>Dott.Arch. ANTONIO GATTA</b>		Allegato: <b>C</b>
DATA: <b>05/2025</b>		

## Sommarario

<b>1) PREMESSA</b> .....	2
<b>2) RIFERIMENTI NORMATIVI</b> .....	2
<b>3) FINALITA' DEL DOCUMENTO PRELIMINARE</b> .....	4
<b>4) OBIETTIVI DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)</b> .....	5
<b>5) PROCESSO DI PARTECIPAZIONE</b> .....	5
5.1 DESCRIZIONE DEL PROCESSO VALUTATIVO ADOTTATO.....	5
<b>6) QUADRO DI RIFERIMENTO URBANISTICO</b> .....	6
6.1 - PIANO STRUTTURALE .....	6
6.2 - REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE.....	12
<b>7) VERIFICA DI COERANZA CON GLI ALTRI PIANI</b> .....	21
7.1 - Piano di Classificazione Acustica Comunale (PCCA).....	21
7.2 - Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana .....	23
7.3 - Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Massa.....	25
7.4 - Piano di Gestione del Rischio Idraulico (P.G.R.A.) del distretto Appennino Settentrionale .....	31
<b>8) DESCRIZIONE DELLA VARIANTE</b> .....	31
8.1 AREA DI INTERVENTO.....	32
8.2 - PROPOSTA DI PIANO.....	34
<b>9) QUADRO PRELIMINARE DI RIFERIMENTO AMBIENTALE</b> .....	35
9.1 - RISORSE COINVOLTE .....	35
9.2 - IL SISTEMA ACQUA.....	35
9.3 - LA DEPURAZIONE .....	36
9.4 - QUALITÀ DELL' ARIA.....	37
9.4.1 INQUINAMENTO ATMOSFERICO .....	37
9.4.2 - INQUINAMENTO ACUSTICO .....	38
9.5 - QUALITÀ DEL SUOLO GEOLOGIA E IDROGEOLOGIA .....	39
9.6 - RIFERIMENTI AGLI ECOSISTEMI DELLA FLORA E DELLA FAUNA .....	39
9.7 - SISTEMA RIFIUTI.....	39
9.8 - INQUINAMENTO ELETTRROMAGNETICO.....	39
<b>10) CRITERI DI CUI ALL'ALLEGATO 1 DELLA L.R. 10/2010</b> .....	39
10.1 – PREMESSA.....	39
10.2 - CARATTERISTICHE DEL PIANO.....	40
10.3 - CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE.....	41
<b>11) CONSIDERAZIONI FINALI</b> .....	42

## 1) PREMESSA

L'attività di valutazione è preordinata a garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei piani o programmi, o loro integrazioni, siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione.

La variante semplificata deve essere sottoposta a procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 5 comma 2 della L.R. 10/2020 e s.m.i.

Si propone di modificare le previsioni delle infrastrutture pubbliche previste mantenendo invariata la perimetrazione naturale del lotto compreso tra Via Aurelia Ovest e Via Vecchia Candia, nel Comune di Massa.

Nelle previsioni del Regolamento Urbanistico Comunale vigente l'area è individuata nella Scheda Norma FDB.2.07 "Fascia di Bordo, Via Aurelia Ovest/Via Vecchia Candia".

Gli interventi oggetto di variante semplificata al RU vigente sono finalizzati a rendere conformi alle normative vigenti le opere pubbliche previste per modificare la sede stradale di via Aurelia Ovest. Il PA non subirà modifiche sostanziali rispetto a quanto previsto dalla Scheda Norma FDB.2.07 e quindi già valutato in occasione della redazione del RU vigente.

## 2) RIFERIMENTI NORMATIVI

In Italia la Direttiva VAS è stata recepita con il D. Lgs. n. 152/2006 recante "Norme in materia ambientale". Modificato e integrato con il D. Lgs. 4/2008 e con il D. Lgs. 128/2010.

La Regione Toscana ha provveduto, a sua volta, a disciplinare la materia con la Legge Regionale 10/2010, modificata dalla L.R. 69/2010 e dalla L.R. 6/2012. Con l'emanazione della L.R. 06/2012 è stata prevista l'unificazione delle procedure di valutazione ambientale per i piani urbanistici.

Nell'attività di valutazione si deve garantire che gli impatti significativi sull'ambiente, derivanti dall'attuazione dei piani o programmi, vengano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione.

Quando è necessario accertare l'assoggettabilità a valutazione ambientale di piani e programmi, nella fase iniziale di elaborazione del piano, il proponente redige un documento preliminare che oltre alla descrizione del piano, contiene le informazioni necessarie all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente.

L'Allegato1 della Legge Regionale indica i criteri di riferimento per la verifica di assoggettabilità:

1.1. Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali relativi al piano o programma;

- la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

2.1 Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- carattere cumulativo degli impatti;
- natura transfrontaliera degli impatti;
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
  - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
  - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
  - dell'utilizzo intensivo del suolo;
  - impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

La procedura V.A.S. è costituita dalle seguenti fasi:

- stesura di un rapporto ambientale che descriva i potenziali impatti sulle risorse ambientali;
- fase di consultazione pubblica che prevede collaborazione ed informazione;
- valutazione del Rapporto Ambientale e degli esiti della consultazione;
- fase di monitoraggio.

Premesso quanto sopra, per la costruzione del presente documento si è tenuto conto dei seguenti atti di riferimento per la Valutazione Ambientale Strategica:

- Direttiva 2001/42/CE con cui l'Unione Europea, secondo un approccio che pone al vaglio le previsioni prima ancora che i progetti, disciplina lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e del correlato Rapporto ambientale, per i piani e programmi che hanno effetti sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

- D.Lgs. n° 152 del 3 aprile 2006 e s.m.i. (in particolare D.Lgs 4/2008 e D.Lgs 128/2010), che recepisce a livello nazionale la direttiva europea, disciplinando VIA e VAS.

- La L.R. 65/2014, Norme per il Governo del Territorio

- L.R. n° 10 del 12 febbraio 2010 e s.m.i. (in particolare L.R. 69/2010 e L.R. 6/2012) "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza.", con cui la Regione Toscana recepisce la normativa sovraordinata e dettaglia la disciplina della VAS

- Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 23 giugno 2011, n. 24/R "Regolamento di disciplina del processo di formazione, monitoraggio e valutazione degli strumenti di programmazione di competenza della Regione ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 11 agosto 1999, n. 49 (Norme in materia di programmazione regionale) e dell'articolo 35 della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza.

- Decisione della Giunta Regionale Toscana n.2 del 27.6.2011, pubblicata sul Supplemento al Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 28 del 13.7.2011, contenente "Modello analitico per l'elaborazione, il monitoraggio e la valutazione dei piani e programmi regionali".

- L.R. 6 del 17/02/2012 - “Disposizioni in materia di valutazioni ambientali. Modifiche alla l.r. 10/2010, alla l.r. 49/1999, alla l.r. 56/2000, alla l.r. 61/2003 e alla l.r. 1/2005”.

### **3) FINALITA' DEL DOCUMENTO PRELIMINARE**

Il piano in oggetto dovrà essere sottoposto alla preventiva valutazione di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) da parte dell'autorità competente come previsto dalla Legge Regionale Toscana n.10/2010 (art. 5 comma 3 lett. b).

La verifica di assoggettabilità consente di poter escludere il Piano dal procedimento di V.A.S. nel caso in cui gli impatti non risultino significativi. La verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica viene stabilita in base all'articolo 22 che testualmente recita:

- 1. Nel caso di piani e programmi per i quali, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, è necessario accertare preliminarmente l'assoggettabilità dei medesimi a valutazione ambientale, il proponente, nella fase iniziale di elaborazione del piano o programma, predispose un documento preliminare che illustra il piano o programma e che contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'allegato 1 alla presente legge.*
- 2. Il documento viene trasmesso su supporto cartaceo ed informatico, tramite l'infrastruttura della rete telematica regionale all'autorità competente per la decisione circa l'assoggettabilità del piano o programma a VAS.*
- 3. L'autorità competente, entro dieci giorni dal ricevimento del documento preliminare, inizia le consultazioni, trasmettendolo ai soggetti competenti in materia ambientale al fine di acquisirne il parere entro trenta giorni dall'invio.*
- 4. L'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato 1 alla presente legge, sentito il proponente e tenuto conto dei contributi pervenuti, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente, ed emette il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo il piano o programma dalla VAS e definendo, ove occorra, le necessarie prescrizioni, entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 2. E' fatto salvo il termine inferiore eventualmente concordato fra l'autorità competente e il proponente. Entro lo stesso termine sono acquisiti dall'autorità competente i chiarimenti e le integrazioni eventualmente necessari.*
- 5. Le conclusioni del provvedimento di verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni dell'eventuale esclusione dalla VAS e le prescrizioni di cui al comma 4, sono rese pubbliche attraverso la pubblicazione sui siti web del proponente e dell'autorità competente.*

La Legge Regionale 10/2010, con s.m.i., chiarisce all'art. 5 comma 4 bis che “Per la verifica di assoggettabilità a VAS ovvero per la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi si applicano le disposizioni dell'articolo 12, comma 6 del d.lgs. 152/2006”, che recita:

*“La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati. “*

## 4) OBIETTIVI DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

In via del tutto generale la procedura di VAS ha il principale obiettivo di evidenziare la congruità delle scelte del piano, e delle sue varianti, rispetto agli obiettivi di sostenibilità definiti ai diversi livelli istituzionali e territoriali.

Si è proceduto nell'elaborare il presente "documento preliminare", valutando gli impatti potenziali, nonché le misure di mitigazione e compensazione di cui si dovrà tener conto nella fase di esercizio.

Attraverso lo svolgimento della suddetta procedura è stata colta l'occasione per verificare:

- Gli aspetti ambientali costituenti lo scenario di partenza rispetto ai quali valutare gli impatti prodotti dalle scelte di piano;
- Gli scenari evolutivi: alternative, obiettivi e scelte per individuare le misure di mitigazione/compensazione e per ricalibrare il sistema di monitoraggio.
- Gli aspetti che costituiscono le necessarie misure di mitigazione/compensazione ed il sistema di monitoraggio successivo.

## 5) PROCESSO DI PARTECIPAZIONE

### 5.1 DESCRIZIONE DEL PROCESSO VALUTATIVO ADOTTATO

Secondo quanto previsto dall'Art. 5 bis comma 2 della L.R. 10/2010 e s.m.i. si procede a dare inizio alla procedura di VAS attraverso la redazione del presente documento di verifica di assoggettabilità ai sensi dell'Art. 22 della LR 10/2010 e smi. Il Documento di verifica di assoggettabilità, che illustra i contenuti della Variante del Piano Attuativo e contiene le informazioni e dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, viene trasmesso dall'Autorità Procedente all'Autorità Competente, che entro 10 giorni dal ricevimento, inizia le consultazioni, trasmettendolo ai soggetti competenti in materia ambientale, ai fini delle consultazioni, per acquisirne il parere entro 30 giorni dall'invio.

L'autorità competente, sulla base degli elementi emergenti dal documento di verifica di assoggettabilità, redatto in base all'allegato 1 della Legge 10/2010 e smi, sentita l'autorità procedente e tenuto conto dei contributi pervenuti, verifica se le trasformazioni previste dalla Variante possano avere effetti significativi sull'ambiente ed emette il provvedimento di verifica entro 90 giorni, assoggettando o escludendo la Variante dalla VAS e definendo eventuali prescrizioni, fatto salvo il termine inferiore eventualmente concordato tra autorità procedente e autorità competente.

Il presente documento predisposto ai sensi dell'art.22 della citata legge ed all'allegato 1 contiene:

- le caratteristiche della Variante semplificata e la descrizione delle azioni che prevede;
- le risorse su cui potenzialmente potrebbe avere impatto;
- la valutazione dei possibili effetti ambientali significativi.
- I soggetti coinvolti nel procedimento sono:
- Il Proponente: Società GE.IMM. S.r.l.
- L'Autorità procedente: Consiglio Comunale;

- L'Autorità competente individuata: Nucleo di valutazione costituito da membri interni all'Amministrazione.
- Il garante individuato dall'A.C.

Il presente Documento di verifica di assoggettabilità viene trasmesso all'Autorità Competente che, entro 10 giorni dal ricevimento, inizia le consultazioni trasmettendolo ai soggetti competenti in materia ambientale, al fine di acquisirne il parere entro 30 giorni dall'invio. I soggetti competenti in materia ambientale (S.C.A.), ovvero le pubbliche amministrazioni e gli Enti attinenti le scelte della variante semplificata al Regolamento Urbanistico Vigente in oggetto sono di seguito individuati:

- Regione Toscana - Direzione Generale Politiche Territoriali Ambientali e per la Mobilità - Area coordinamento Pianificazione del Territorio;
- Regione Toscana - Direzione Difesa del suolo e protezione civile - Settore Genio civile;
- Regione Toscana - Direzione Generale della Presidenza - Settore VIA - VAS - Opere pubbliche int. Reg.;
- Amministrazione Provinciale di Massa Carrara - Settore Pianificazione Territoriale;
- Amministrazione Provinciale di Massa Carrara - Settore Ambiente - VAS;
- Amministrazione Provinciale di Massa Carrara - Settore Pianificazione Territoriale;
- Comune di Massa - Ufficio Ambiente;
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.
- ARPAT - Dip. Provinciale di Massa Carrara;
- Autorità Idrica Toscana (AIT) Nord;
- Azienda U.S.L. Toscana Nord Ovest;
- GAIA S.p.A.;
- ASMIU;
- ENEL Energia e Servizio Elettrico;
- Vigili del Fuoco.

Il Processo di partecipazione è assicurato dal Garante dell'informazione e della partecipazione individuato dall'Amministrazione comunale che ha il compito di garantire e facilitare l'informazione ed il coinvolgimento dei cittadini nella formazione della Variante. La partecipazione si sviluppa attraverso il confronto e la collaborazione tra soggetti istituzionali, associazioni, parti sociali e cittadini.

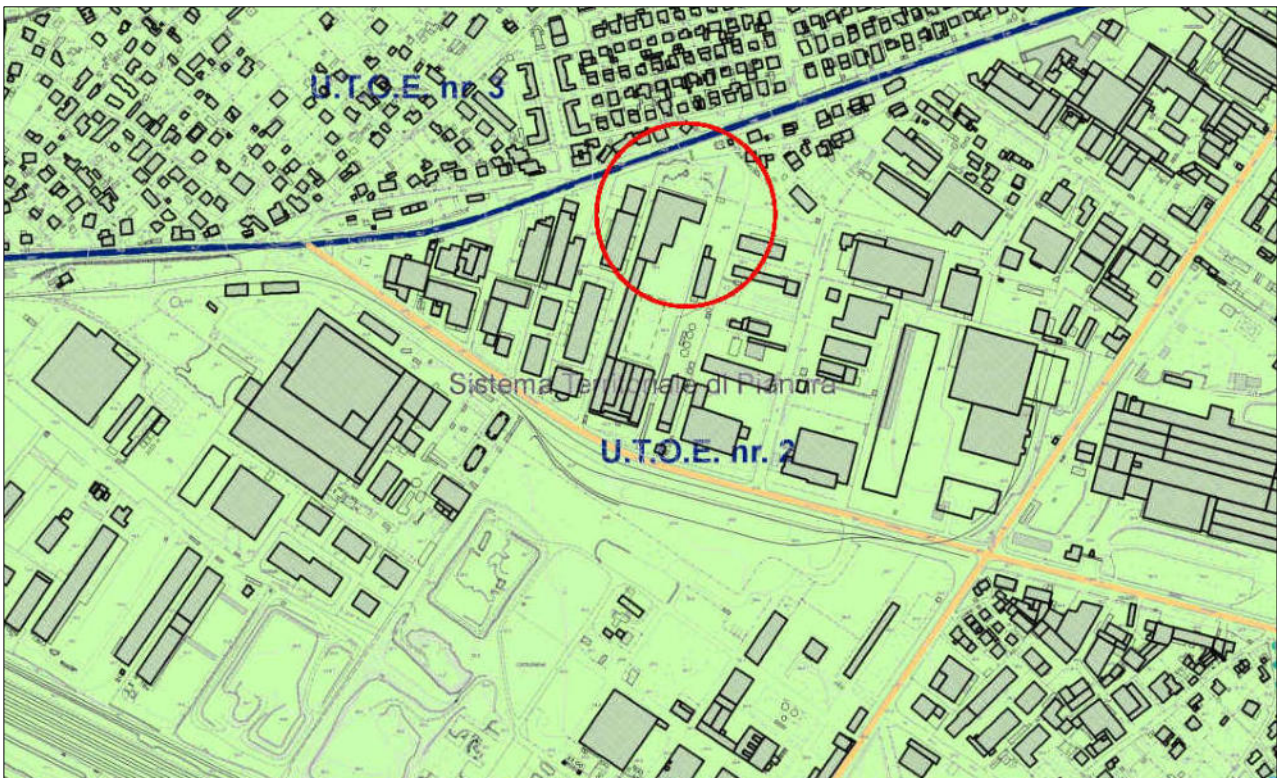
## **6) QUADRO DI RIFERIMENTO URBANISTICO**

### **6.1 - PIANO STRUTTURALE**

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 pubblicitiche 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**.



**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'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.

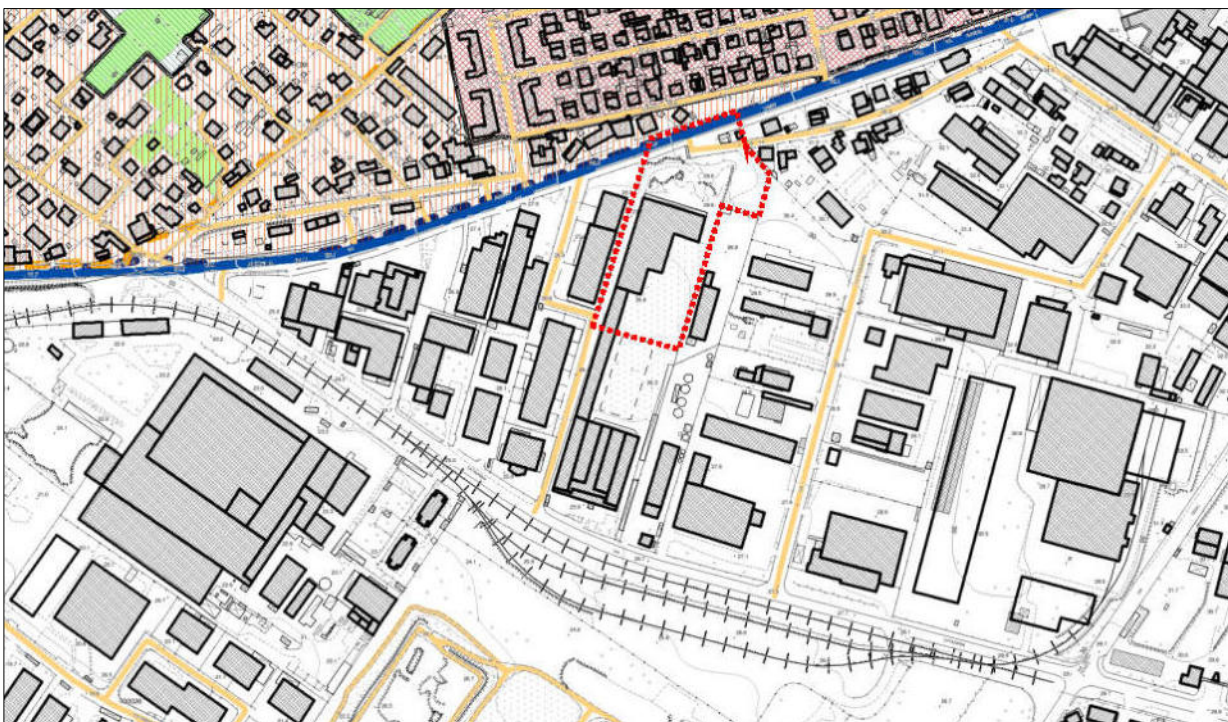
Le finalità dell'intervento in proposta risultano essere pienamente congruenti agli obiettivi stabiliti dalle Norme del PS appena esposte, prevedendo in primis un recupero di un'area oggi non più utilizzata oltre che andando a riqualificare l'area di bordo indicata prospiciente la Via Aurelia con il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

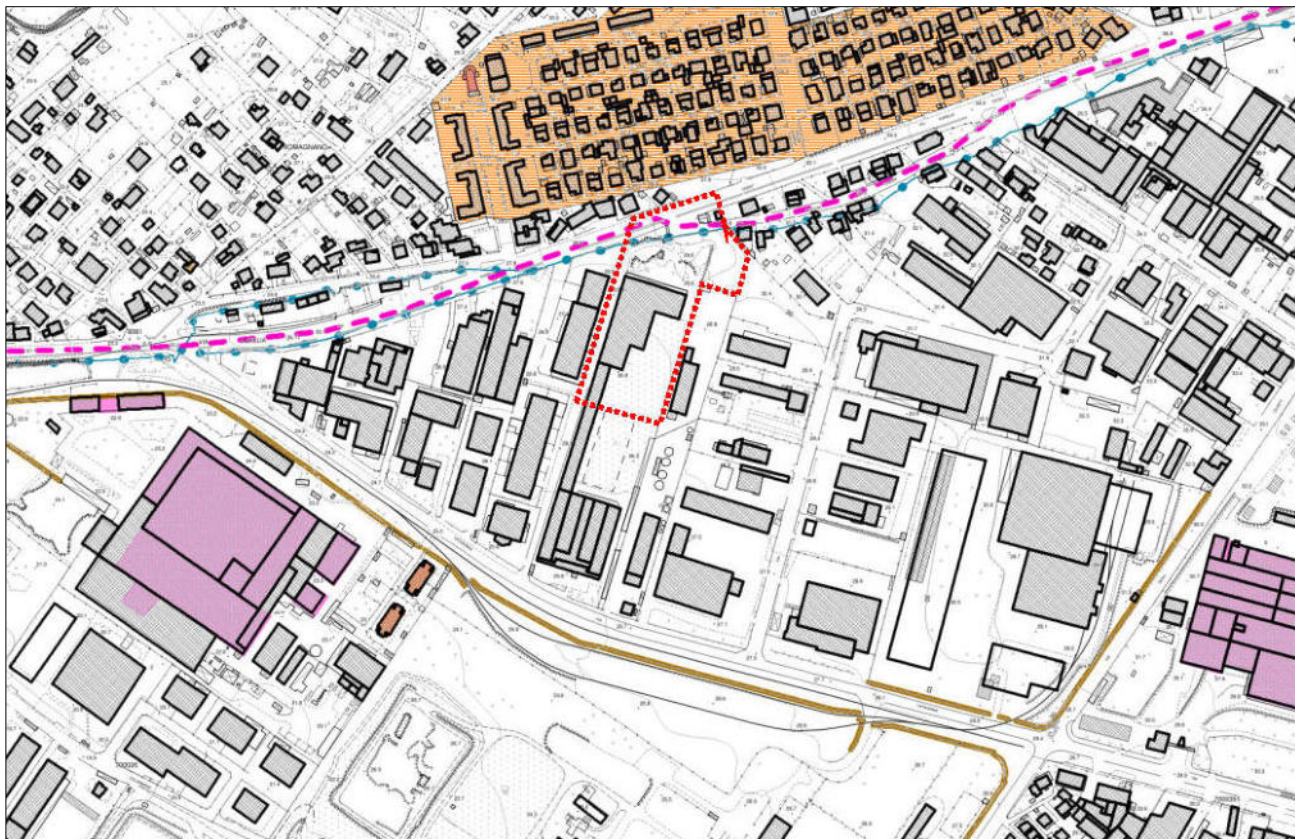
Il sistema è caratterizzato da un vasto tessuto urbanistico cresciuto a ridosso dei nuclei di antica formazione la cui progressiva crescita, secondo assetti urbanistici disordinati, ha portato ad un sistema insediativo che ha inglobato quelli che originariamente rappresentavano nuclei a se stanti con 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 significativi 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.



*In rosa tratteggiato: Tracciati storici*  
*In blu puntinato: Canale di irrigazione etense*  
*In marrone: muri e recinzione*  
*In rosa: beni di valore storico, architettonico e culturale*

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

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. T07. Rischi ambientali. Sito di bonifica di Interesse Regionale perimetro in giallo. In rosso l'area di indagine

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.

<b>B. QUADRO PROGETTUALE</b>				
<b>B1. DIMENSIONAMENTO ARTICOLATO PER FUNZIONI</b>				
art 4 del Regolamento DPGR n. 3/R del 9.2.2007 "Attuazione del titolo V della LR 1/2005"				
<i>Nota: nel totale della previsione del PS, per ogni funzione, la quota attribuita al recupero del patrimonio edilizio esistente è da intendersi come valore minimo ammissibile, mentre quello riferito alla nuova edificazione è da intendersi come valore massimo ammissibile.</i>				
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

Figura 5. Estratto dell'Allegato A della Disciplina di Piano del PS vigente riferito all'UTOE 2

## 6.2 - 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. Le parti ripubblicate sono state definitivamente approvate con deliberazione n. 117 del 20/7/2021 pubblicata su BURT n. 46 del 17/11/2021. Queste hanno acquisito efficacia a partire dal 17/12/2021.

Scopo della proposta del PA con contestuale Variante Semplificata (in Variante al RU comunale per modifica progetto opere pubbliche) è quello di confermare l'intervento previsto dalla Scheda Norma FDB.2.07 e quindi già valutato in fase di redazione del RU vigente e modificare la consistenza delle opere pubbliche previste dalla presente Scheda Norma relative alla viabilità al fine di adeguarle alle normative vigenti.

Si conferma quindi la **destinazione commerciale** e la Superficie Utile Lorda di recupero e di nuova edificazione prevista nella Scheda Norma a seguito riportata.

Si evidenzia infine che trattasi di recupero di fabbricato esistente a destinazione artigianale/industriale dismesso ed in stato di abbandono.

La logica della Variante Semplificata oggetto di indagine è quella di realizzare gli interventi sulla pubblica viabilità di Via Aurelia Ovest, asse viario importante di collegamento con la città, in conformità alle normative vigenti e quindi garantire il rispetto dei corretti parametri dimensionali previsti per questa tipologia di infrastruttura.

Di seguito si riportano alcuni stralci cartografici riferiti all'area oggetto del presente PA con contestuale Variante Urbanistica Semplificata che dimostrano la coerenza con il RU e consentono di meglio rappresentare 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, conciari 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:

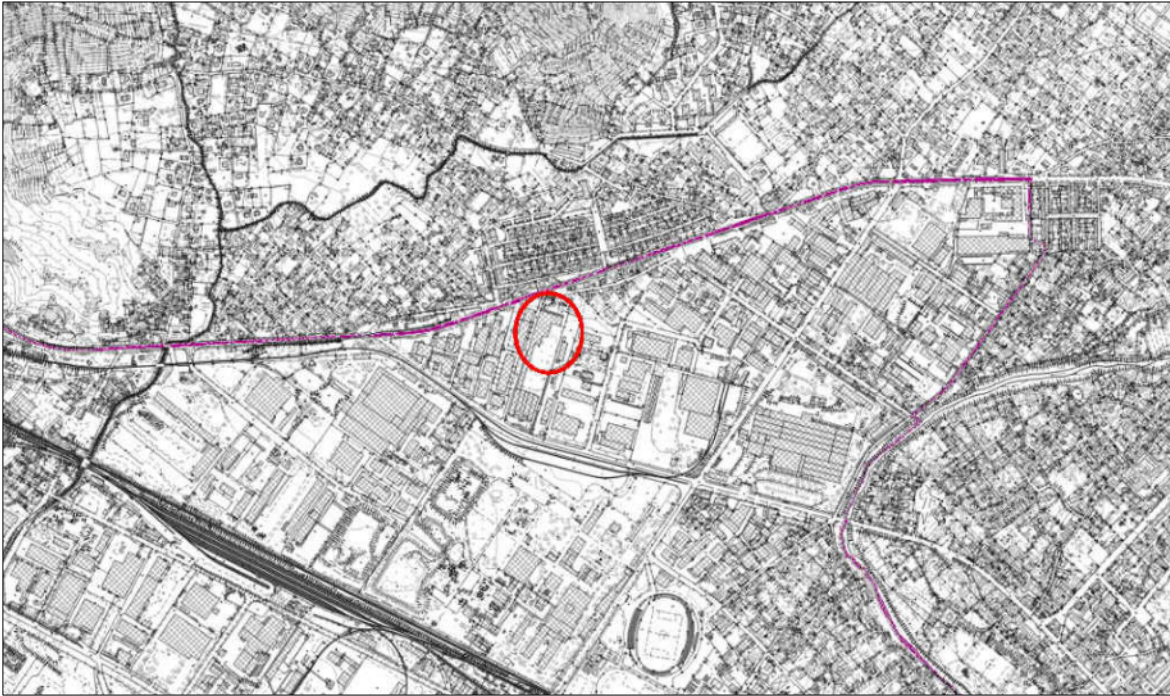
- centri per la ricerca industriale e lo sviluppo tecnologico;
- attività di demolizione, recupero di materiali, gestione dei rifiuti;
- istituti di ricerca di vario genere;
- agenzie per la promozione dell'internazionalizzazione delle imprese ed il commercio estero;
- centri congressuali.

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”.*



**Figura 6. Sistema/sottosistema Consorzio ZIA (perimetrato in viola). In rosso l'area di studio**

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

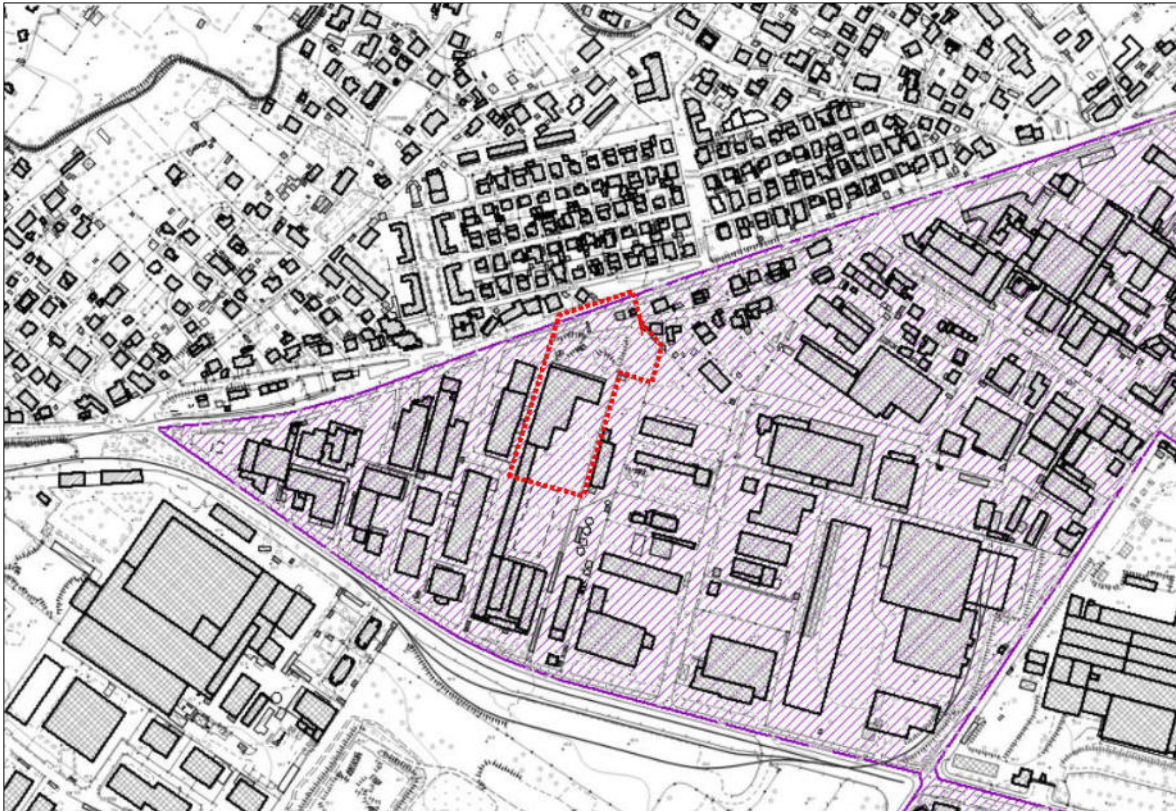


Figura 7. Area a prevalente attività artigianale. In rosso l'area di interesse

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

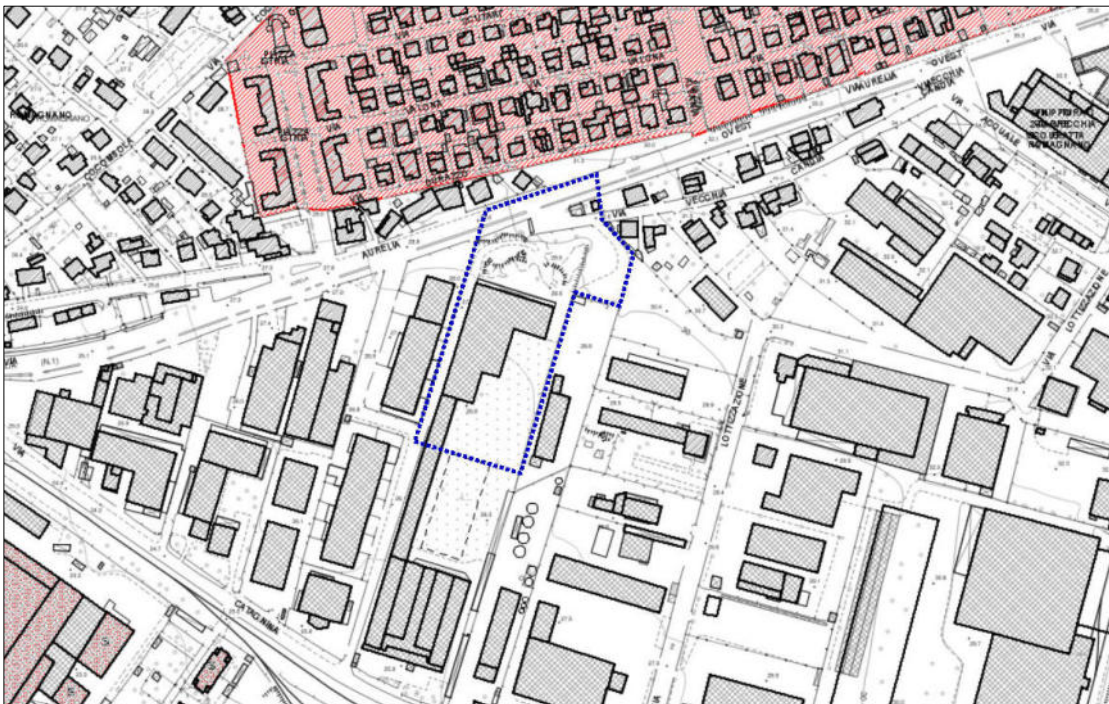


Figura 8. Edifici ed aree di valore storico: Edifici di valore. In blu l'area di interesse

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.



**Figura 9. 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, viale 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.

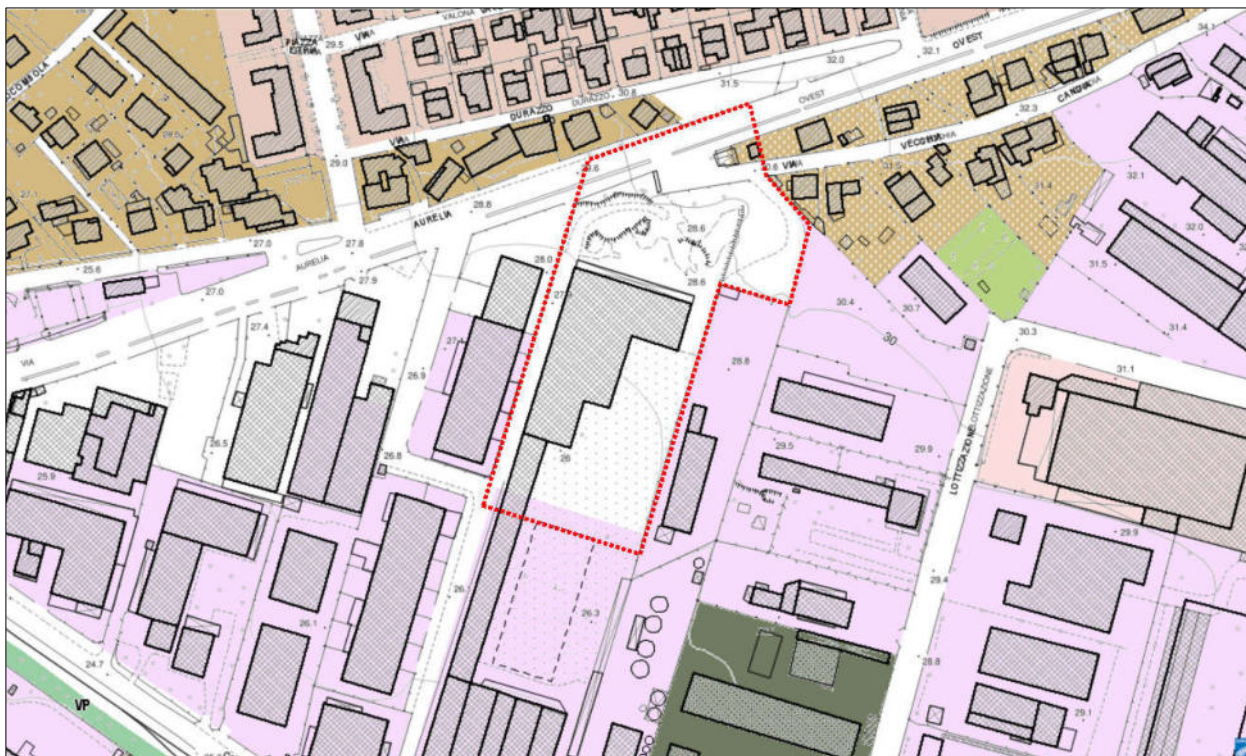


Figura 10 . QP1 – Tessuti urbanistici. In rosso l'area di interesse

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:**

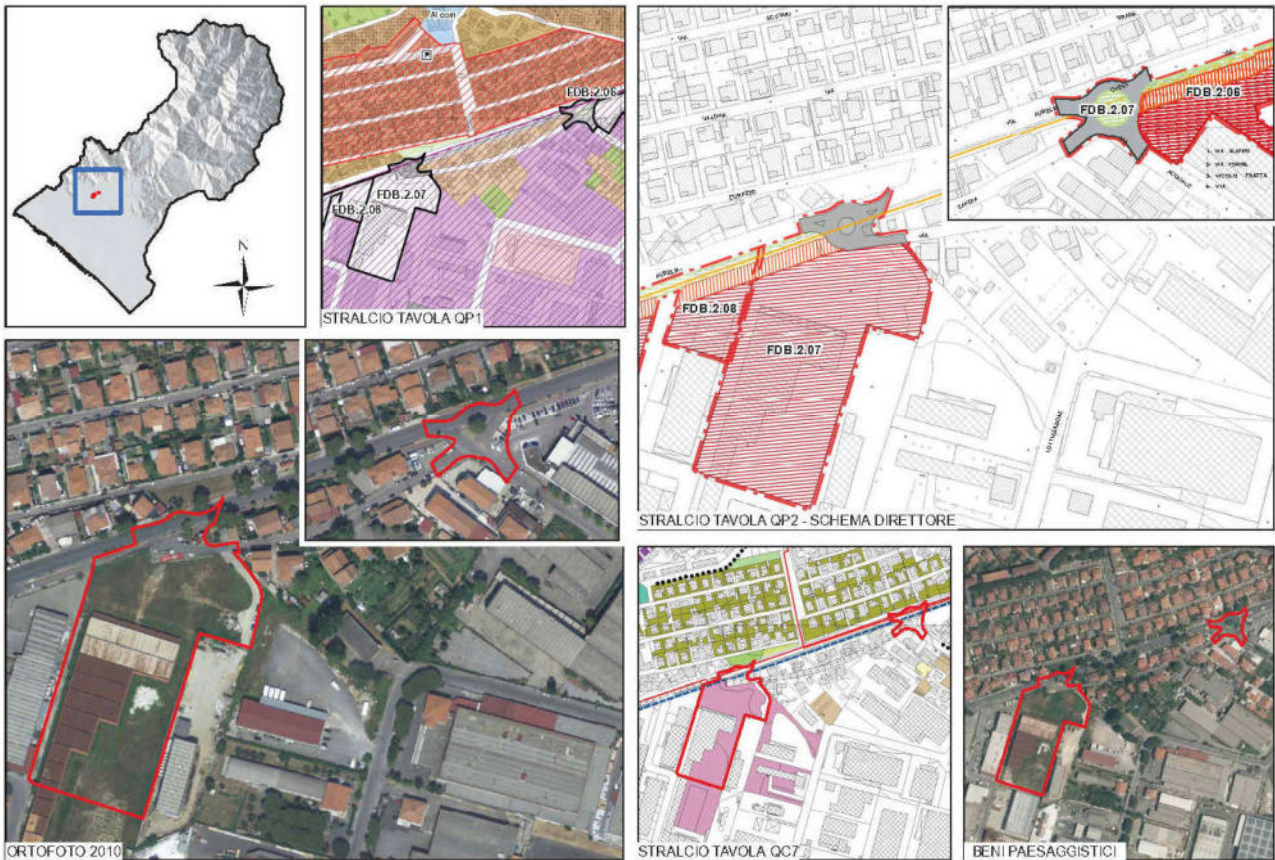
– con le restrizioni imposte per:

- 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. (...).”

**SCHEDA NORMA:**

**FDB.2.07 - FASCIA DI BORDO VIA AURELIA OVEST / VIA VECCHIA CANDIA**



**Figura 11. Elaborati grafici da Scheda Norma**

**DESCRIZIONE:**

Ambito di intervento prospiciente via Aurelia Ovest compreso tra via Catagnina e via Oliveti. Il PS prevede il recupero e la 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. Il RU individua in base al dimensionamento previsto per il primo quinquennio il perimetro delle aree che saranno soggette a tale riqualificazione privilegiando i lotti prospicienti all'Aurelia non soggetti a pericolosità idraulica. Viene ammesso anche il cambio di destinazione da residenziale a commerciale direzionale per gli edifici esistenti nell'ambito.

**FINALITA':**

Obiettivo dell'ambito è la riqualificazione di un'area strategica lungo un'asse stradale di accesso alla città realizzando due nuove rotonde e i marciapiedi lungo via Aurelia Ovest sul lato Monti. Il marciapiede lato Monti da realizzare è pari Lunghezza ml 1200,00 Larghezza ml 1,5 per una Superficie di mq 1800,00. Al fine di incentivare un intervento organico di recupero e riqualificazione degli edifici esistenti e di ridurre il consumo di suolo sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia.

**DESTINAZIONE:**

Commerciale/Direzionale

**DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI URBANISTICI:**

Superficie Utile Lorda SUL massima edificabile:

Commerciale/Direzionale di recupero: mq 3100

Commerciale/Direzionale di Nuova Edificazione: mq 600

**NOTE:**

L'altezza massima degli edifici dovrà essere di 12 m. Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso: Commerciale/Direzionale e Servizi.

Ulteriori opere a compensazione

PEREQUAZIONE/COMPENSAZIONE. Il contributo dovuto dai proprietari privati è pari a euro 360 al mq di sul di recupero/Ne realizzato.

TRA LE OPERE DI COMPENSAZIONE SONO COMPRESI LE DUEROTONDE PER UNA SUPERFICIE PARI A MQ 2583

**MODALITA' DI ATTUAZIONE:**

Mediante Piano Attuativo e Convenzionato esteso a tutta l'area e redatto nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni della presente scheda.

L'Amministrazione comunale predisporrà un progetto guida per definire la realizzazione delle infrastrutture pubbliche da parte dei promotori privati

**ALTRI PARAMETRI URBANISTICI E INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE**

All'interno della FDB per gli edifici esistenti alla data di adozione del RU e legittimi sotto il profilo amministrativo sono ammessi, in assenza di piano attuativo, soltanto gli interventi di cui al regime normativo Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Restauro e Risanamento Conservativo. La superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive a verde pubblico o a parcheggi pubblici, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore ai minimi stabiliti dal DM 1444/68, art. 5, comma 2. E' ammessa in ogni caso la monetizzazione finalizzata alla realizzazione del marciapiede lato monti di Via Aurelia Ovest. Per i parcheggi di pertinenza deve corrispondere la quantità minima prevista dalla L. 122/1989 e dal regolamento d'attuazione della LR n. 28/2005 approvato con DPGR n. 15/R/2009 per la sosta di relazione per gli esercizi di vicinato e per le medie e grandi strutture di vendita.

**OPERE O ATTREFFATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO:**

Realizzazione di viabilità e o percorsi ciclopedonali mq 2583

**MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO E/O TIPOLOGICHE:**

La FDB sorge in un'area industriale da riqualificare; le eventuali criticità rilevabili dall'analisi dell'intervento sono riferite al fronte che si costituisce come una quinta dell'Aurelia. Si ritiene che dette criticità siano superate dalle prescrizioni di corretto inserimento progettuale contenute nella scheda norma che mira al recupero ed alla riqualificazione del bordo prospiciente la via Aurelia al fine di superare le incongruenze di assetto derivanti dalla presenza di funzioni assai diversificate. Gli interventi di nuova edificazione sono effettuati nel rispetto delle normative che assicurano la tutela dell'ambiente e del paesaggio, la qualità e la sostenibilità dell'edilizia. La distanza dei nuovi edifici dai confini derivanti da ristrutturazione urbanistica dovrà essere almeno pari alla metà dell'altezza massima con un minimo di m 5. La distanza dalle strade misurata dalla base dell'edificio dovrà essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m 10. Nelle aree al limite dei lotti di proprietà e in prossimità della viabilità pubblica dovranno essere realizzate opportune schermature vegetali. Inoltre si prescrive di:

- salvaguardare e valorizzare la vegetazione esistente, attraverso la sostituzione degli individui instabili o malati, l'eliminazione degli elementi incongrui ed interventi di nuovo impianto con specie già presenti rispettando il sesto d'impianto originale;
- riqualificare dove necessario, l'identità e la riconoscibilità del viale, con particolare attenzione agli spazi pubblici e all'arredo urbano;
- mantenere le aree residuali nonché gli spazi liberi di relazione con il viale alberato;
- eliminare o attenuare gli ostacoli fisici che interferiscono con le visuali panoramiche che si aprono verso i rilievi;
- garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica degli interventi rispetto agli assetti morfologici dei luoghi, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo;
- limitare l'inquinamento luminoso degli impianti d'illuminazione esterna al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio.

Si prescrive, altresì, di: basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana; 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 (peri 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; posizionare i corpi di fabbrica in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione dei vani interni che per l'utilizzo fotovoltaico.

GRADO DI PERICOLOSITA'E FATTIBILITA'GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA:

FDB.2.07\_F

## 7) VERIFICA DI COERANZA CON GLI ALTRI PIANI

### 7.1 - Piano di Classificazione Acustica Comunale (PCCA)

Il Consiglio comunale di Massa, con atto n. 7 del 3 febbraio 2009, ha approvato il *Piano Comunale di Classificazione Acustica* (PCCA); successivamente, con Deliberazione di Consiglio Comunale n.139 del 24/07/2019 è stata adottata la Variante al PCCA e definitivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.194 del 25/11/2019. Secondo la zonizzazione comunale, l'area oggetto di studio risulta ricadere nelle seguenti Classi acustiche:

- *Classe V Aree prevalentemente industriali;*
- **Classe IV Aree di intensa attività umana.**

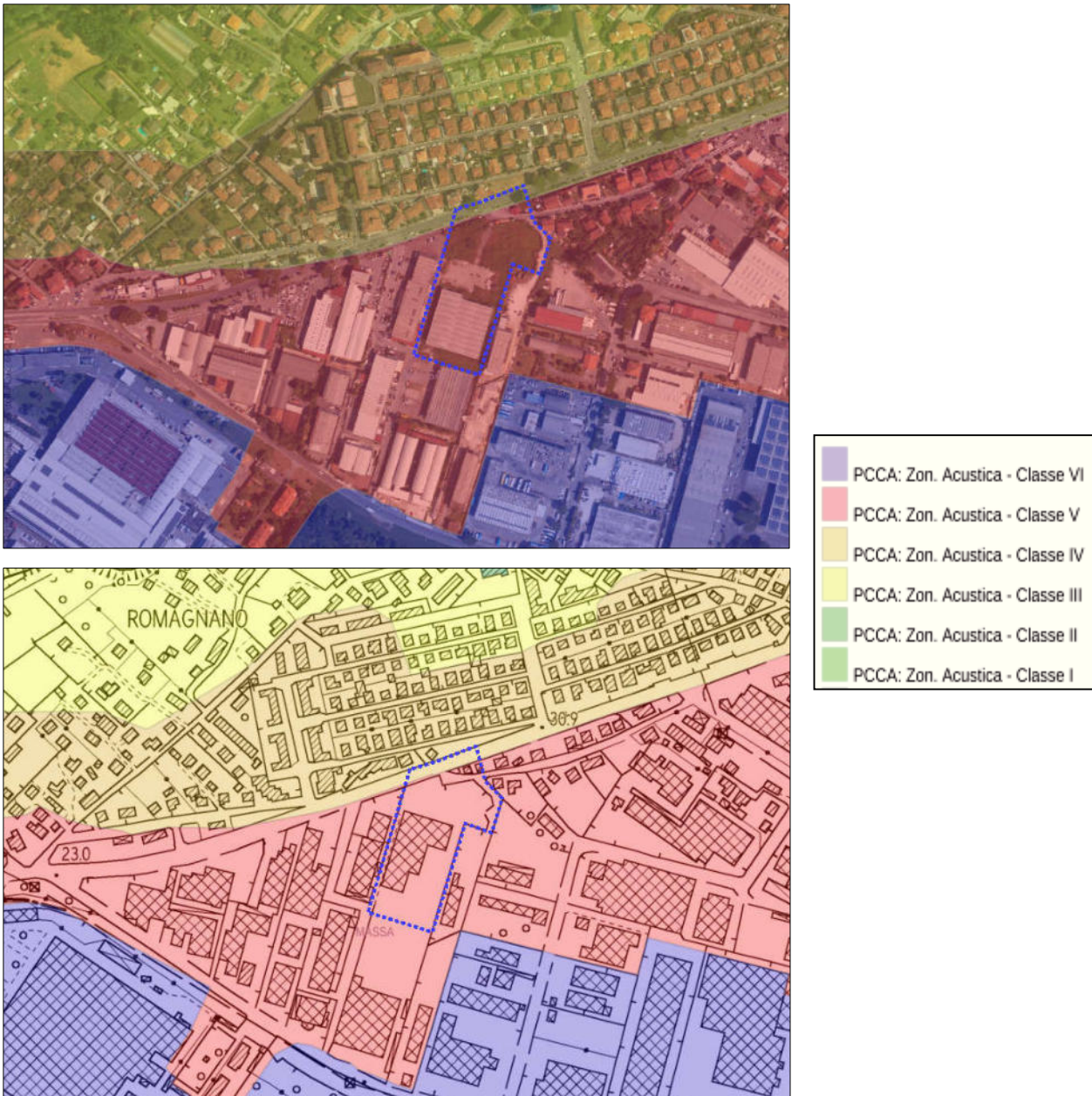


Figura 13. Estratto del PCCA con evidenza dell'area oggetto di PA (in blu)

**Classificazione del territorio comunale (Tabella A - art. 1 del DPCM 14/11/1997)**

**CLASSE I - aree particolarmente protette:** rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.

**CLASSE II - aree destinate ad uso prevalentemente residenziale:** rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.

**CLASSE III - aree di tipo misto:** rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

**CLASSE IV - aree di intensa attività umana:** rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

**CLASSE V - aree prevalentemente industriali:** rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

**CLASSE VI - aree esclusivamente industriali:** rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività

**Tabella 12. Valori limite di emissione Leq in dB(A) (Tabella B dell'Allegato al D.P.C.M. 14/11/1997)**

Classi di destinazione d'uso del territorio	Tempi di riferimento	
	Diurno (06:00 – 22:00)	Notturmo (22:00 – 06:00)
I - aree particolarmente protette	45	35
II - aree prevalentemente residenziali	50	40
III - aree di tipo misto	55	45
IV - aree di intensa attività umana	60	50
V - aree prevalentemente industriali	65	55
VI - aree esclusivamente industriali	65	65

**Tabella 13. Valori limite assoluti di immissione Leq in dB(A) (Tabella C dell'Allegato al D.P.C.M. 14/11/1997)**

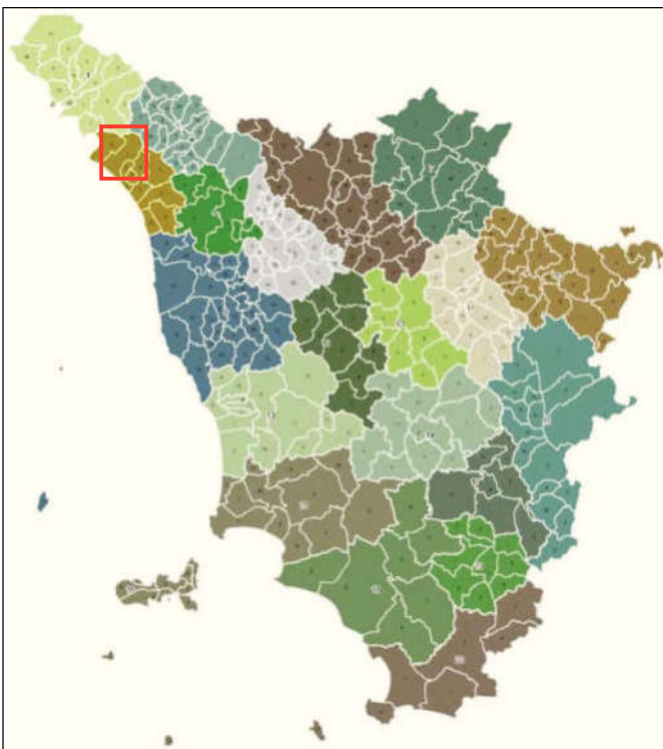
Classi di destinazione d'uso del territorio	Tempi di riferimento	
	Diurno (06:00 – 22:00)	Notturmo (22:00 – 06:00)
I - aree particolarmente protette	50	40
II - aree prevalentemente residenziali	55	45
III - aree di tipo misto	60	50
IV - aree ad intensa attività umana	65	55
V - aree prevalentemente industriali	70	60
VI - aree esclusivamente industriali	70	70

Ai fini della destinazione prevista per l'area il **PA, e contestuale Variante al RU, risulta compatibile con la classificazione acustica vigente.**

## 7.2 - Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana

Il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana è stato approvato con D.C.R. n. 72/2007; nel corso degli anni la Regione ha attivato un lungo percorso di revisione e completamento del PIT come *“Integrazione al PIT con valenza di Piano paesaggistico”* al fine di dare sia piena efficacia ai disposti del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio che completare il percorso istituzionale avviato con il Ministero nel 2007. Le forme del Piano paesaggistico ammesse dal Codice dei beni culturali e del paesaggio difatti possono essere di due tipologie: un Piano paesaggistico quale strumento a sé stante, oppure un Piano Territoriale che, per avere efficacia anche paesaggistica, deve in maniera esplicita connotarsi come Piano territoriale *“con specifica considerazione dei valori paesaggistici”* (art. 135 com. 1 del Codice). La Regione Toscana ha scelto a suo tempo di sviluppare il proprio Piano paesaggistico non come Piano separato, bensì come integrazione al già vigente PIT, avviando di conseguenza un procedimento a ciò dedicato. La proposta di PIT con valenza di Piano paesaggistico (PIT/PPR) è stata, a seguito di un lungo iter procedurale, adottata con Deliberazione 2 luglio 2014, n.58; tale proposta di Piano sostituisce a tutti gli effetti l'implementazione paesaggistica del PIT precedentemente adottata con DCR n.32 del 16/06/2009 (atto che è stato formalmente abrogato con la DCR 58/2014). In data 4 dicembre 2014 la Giunta regionale ha approvato, con delibera n.1121 del 04/12/2014, l'istruttoria tecnica delle osservazioni presentate e le conseguenti proposte di modifica ai documenti. In ultimo, in data 27 marzo 2015, con D.C.R. n. 37, la Regione Toscana *ha approvato definitivamente il nuovo Piano paesaggistico con successiva pubblicazione sul BURT n° 28 del 20/05/2015.*

Il Piano individua *20 Ambiti di paesaggio* in cui il territorio regionale risulta articolato e definisce la struttura generale della relativa disciplina i cui caratteri specifici sono definiti per ciascun ambito in un'apposita scheda. Il Comune di Massa ricade ***nell'Ambito 2 “Versilia e Costa apuana”***.



I principali documenti del PIT/PPR presi di seguito a riferimento sono:

- la **Scheda dell'Ambito di paesaggio n. 2;**
- la **Disciplina del Piano.**

La *Scheda di Ambito* è introdotta da una sintetica descrizione contenente alcune indicazioni sulle qualità e sulle criticità del territorio interessato; essa risulta articolata in **5 Sezioni**:

1. Profilo dell'Ambito;
2. Descrizione interpretativa;
3. Invarianti strutturali;
4. Interpretazione di sintesi;
5. Indirizzi per le politiche;
6. Disciplina d'uso.

Il territorio comunale di Massa è descritto e normato **all'Ambito n. 2 "Versilia e costa apuana"**, così suddiviso: *quadro conoscitivo, indirizzi per le politiche e "Disciplina d'uso"* che detta gli obiettivi di qualità e le direttive.

Nella matrice seguente sono riportati gli *obiettivi, le direttive e gli orientamenti* maggiormente attinenti alla tematica qui trattata con evidenza di come il Piano in analisi si relazione ad essi.

**Coerenza del PA e contestuale Variante con gli obiettivi, le direttive e gli orientamenti ritenuti maggiormente attinenti alla tematica e contesto del PIT – PPR:**

<b>OB.4 Riquilibrare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali.</b>	
	<b>Direttiva:</b> 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:
<b>4.1</b>	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
<u>Valutazione del PA e contestuale Variante al RU</u>	
<i>La proposta di PA, con contestuale Variante semplificata al RU, risulta coerente con la Direttiva in quanto la previsione di convertire un'area attualmente con destinazione produttiva-artigianale in area commerciale, prevedendone una ristrutturazione edilizia con recupero dell'attuale fabbricato, eviterà ulteriori processi di consumo di suolo riferiti a lotti invece ad oggi ancora liberi da infrastrutturazioni, così come indicato.</i>	
<b>4.2</b>	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)
<u>Valutazione del PA e contestuale Variante al RU</u>	
<i>La proposta di PA non interesserà in alcun modo spazi ad oggi con destinazione agricola presenti nel territorio urbanizzato. L'area in oggetto verrà riqualificata anche in ragione di un'idea di completamento urbanistico lungo una "Fascia di bordo" dotata di particolare interesse strategico.</i>	
<b>4.6</b>	Riquilibrare da un punto di vista ambientale e urbanistico le aree produttive e gli impianti di lavorazione del marmo come "aree produttive ecologicamente attrezzate"

Valutazione del PA e contestuale Variante semplificata al RU

In merito a tale aspetto la Variante in proposta assieme al correlato PA nasce al fine di effettuare una riqualificazione in tal senso l'area.

<b>4.11</b>	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
-------------	--

Valutazione del PA e contestuale Variante al RU

La proposta di PA rispetterà quanto previsto dalla scheda norma ed andrà ad integrarsi pienamente nel contesto paesaggistico di riferimento, senza alterare in maniera significativa l'integrità morfologica e percettiva dell'area.

### 7.3 - Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Massa

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Massa Carrara (PTCP) è stato approvato nel 1999; a seguito dell'approvazione del PIT (anno 2000) la provincia ha provveduto ad approvare la Variante al PTCP di adeguamento e conformità al PIT con D.C.P. n.9 del 13/04/2005. Quest'ultima Variante è stata infine integrata nell'anno 2014 dalla *Variante al PTCP per la rimozione del riconoscimento della destinazione sanitaria dell'Ospedale civile di Massa*, in attuazione dell'Accordo di programma per la realizzazione del Nuovo Presidio Ospedaliero delle Apuane.

Recentemente, la Provincia ha sottoscritto un Accordo con la Regione Toscana per la predisposizione di una *Variante Generale al PTCP* di Massa-Carrara (PTC), in adeguamento e conformazione al PIT/PPR ai sensi dell'art. 21 del Piano Paesaggistico Regionale e della L.R.T. n. 65/2014 e s.m.i il cui atto di avvio è stato approvato con Decreto del presidente n.100 del 28/12/2020; attualmente la Variante generale citata non risulta però vigente.

Il PTCP stabilisce criteri e parametri per le valutazioni di compatibilità tra le varie forme e modalità di utilizzazione delle risorse essenziali del territorio. Esso si compone di un *quadro conoscitivo* del patrimonio territoriale, di una *parte statutaria* e di una *parte strategica*. Nello specifico:

- lo *statuto del territorio* specifica: il patrimonio territoriale provinciale, in relazione alle funzioni proprie e delegate della provincia, con particolare riferimento al territorio rurale; le invarianti strutturali del territorio provinciale; gli immobili di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del Codice; i principi e le regole per l'utilizzazione e la riproduzione del patrimonio territoriale;
- la *parte strategica* indica le linee progettuali dell'assetto territoriale e delinea la strategia dello sviluppo del territorio e a tal fine: individua, con riferimento ai contenuti del PIT, gli obiettivi e gli indirizzi da perseguire nelle trasformazioni territoriali e le conseguenti azioni; detta indirizzi sull'articolazione e sulle linee di evoluzione dei sistemi territoriali; detta indirizzi, criteri e parametri per l'applicazione coordinata delle norme relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III; detta criteri e indirizzi per le trasformazioni dei boschi ai sensi dell'articolo 41 della L.R. 39/2000; individua le strategie di tutela attiva del patrimonio territoriale, anche al fine dello sviluppo socio economico e culturale della comunità provinciale.

Entrando nel merito dei contenuti del piano, è possibile identificare i seguenti **macro-obiettivi**:

- *salvaguardia e tutela del territorio provinciale;*
- *valorizzazione delle risorse essenziali;*
- *sviluppo economico integrato delle specifiche realtà territoriali (sostenibilità delle previsioni).*

Il PTC stabilisce inoltre le prescrizioni per il coordinamento delle politiche di settore e degli strumenti della programmazione della provincia; l'individuazione degli ambiti territoriali per la localizzazione di interventi di

competenza provinciale e relative prescrizioni; le misure di salvaguardia. Indagando le tavole costituenti la *parte progettuale del PTCP* emergono le seguenti considerazioni per l'area in analisi.

L'area risulta ricadere, per quanto riguarda gli **Ambiti di paesaggio** individuati dal PTCP, **nell'Ambito delle aree fluviali**, e precisamente nel bacino idrografico del Fiume Frigido (**sf2**). Inoltre l'area di intervento appartiene al **Sistema Territoriale Locale (STL) di Massa Carrara**.



**Ambiti delle aree fluviali**  
sf 1 - del bacino idrografico del Fiume Magra  
sf 2 - del bacino idrografico del Fiume Frigido  
sf 3 - del bacino idrografico del Torrente Carrione  
sf 4 - del bacino idrografico del Fiume Versilia

**Figura 14. TAV1 – Sistemi Territoriali e ambiti territoriali di paesaggio. In rosso l'area di interesse**

L'Art.22 delle NTA del PTCP definisce gli *Ambiti di paesaggio*; essi rappresentano, per le proprie caratteristiche, una molteplicità di elementi areali, con caratteri ambientali e territoriali che, all'interno di uno stesso contesto, possono risultare variamente configurati in relazione alle forme fisiche, alla natura dei suoli, all'esposizione, alla varietà degli ecosistemi, alla struttura antropica, ai caratteri degli insediamenti. In tal senso il territorio provinciale è stato scomposto in cinquantasette sub Ambiti omogenei, che a seguito dell'analisi degli aspetti morfologici, ambientali, vegetazionali ed insediativi sono stati organizzati ed aggregati in ambiti geografici omogenei definiti "*Ambiti territoriali di paesaggio*".

L'Art.35 riporta le prescrizioni per il sistema territoriale di Massa Carrara, i cui punti principali sono di seguito riportati:

1. *Per favorire la qualificazione e lo sviluppo dei centri urbani, che il P.T.C. riconosce le aree insediate appartenenti all'insediamento urbanizzato costiero, i Comuni nei loro strumenti urbanistici, in coerenza con gli obiettivi strategici e le invarianti strutturali del sistema territoriale locale, provvederanno a:*

- a) contenere lo sviluppo insediativo di nuova edificazione, privilegiando il consolidamento, la riqualificazione e il completamento dei tessuti insediativi esistenti e recuperando il rapporto con le parti di territorio immediatamente prospicienti ai corsi d'acqua al fine di recuperare e favorire gli scambi biotici e la fruizione dell'ambito fluviale come verde pubblico di interesse ambientale;*
- b) delocalizzare le aziende impropriamente inglobate nei tessuti urbani e negli ambiti fluviali;*
- c) ridefinire gli standards e il loro dimensionamento con particolare riferimento a quantità e qualità delle aree verdi e dei parcheggi e alla riorganizzazione dei servizi scolastici e sanitari di base;*
- d) predisporre i piani urbani della mobilità previsti dal P.R.I.T. definendo in particolare le eventuali limitazioni per i mezzi di trasporto individuali, individuando percorsi pedonali e piste ciclabili, i percorsi per i mezzi di*

*trasporto collettivi le aree o le strutture per i parcheggi, i poli scambiatori; (...)*

3. I comuni determinano le azioni prioritarie per il recupero e la riqualificazione degli “insediamenti prevalentemente residenziali”, finalizzate alla prioritaria eliminazione dei fenomeni di degrado e al riordino morfologico, attraverso gli strumenti previsti dalla legge regionale (piani attuativi, programmi integrati di intervento) con i quali si dovrà procedere:

- *alla programmazione di interventi tesi a rafforzare la struttura urbana e la dotazione di servizi ed attrezzature;*
- *il riordino del traffico veicolare e del complesso dei servizi di trasporto pubblico individuando strade di scorrimento per il traffico di attraversamento e di scambio, strade di quartiere con funzione di collegamento tra le varie parti edificate, strade locali di servizio agli edifici per gli spostamenti pedonali;*
- *l'individuazione dei parcheggi pertinenziali da realizzare prioritariamente a servizio della sosta di residenti e addetti;*
- *l'individuazione e la disciplina di riordino delle aree in cui sono ubicate le attività e le funzioni marginali, attraverso la verifica di compatibilità di tali funzioni,*
- ***l'individuazione e la disciplina di recupero e riordino delle aree dismesse o collocate in modo improprio nei tessuti residenziali;***
- *la programmazione urbanistica per parti consistenti di territorio al fine di evitare lo sviluppo degli insediamenti per sommatoria di lottizzazioni, limitandone la monofunzionalità;*
- ***la previsione localizzativa di nuovi insediamenti e funzioni sulle principali direttrici di trasporto. (...)***

Sulla base di quanto appena esposto, il PA in analisi, con contestuale variante urbanistica, *risulta pienamente coerente.*

Con riferimento alla tavola ***dell'integrità degli ecosistemi e Beni culturali***, l'area oggetto di valutazione appartiene ***all'Insediamento costiero*** in cui ***non si presentano elementi caratterizzanti.***

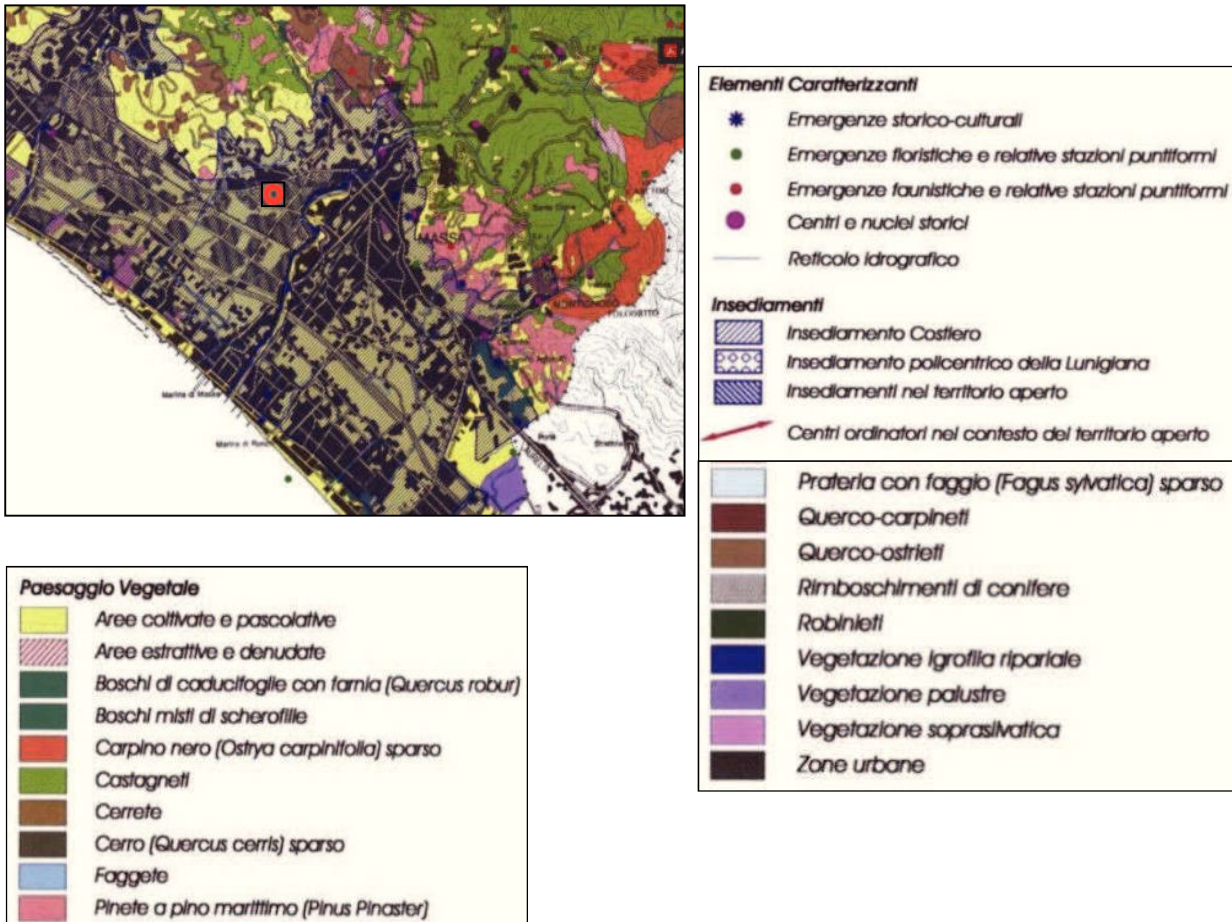


Figura 15. TAV3 – Integrità ecosistemi e beni culturali. In rosso l’area di interesse

Per quanto riguarda le **Risorse essenziali ed il sistema funzionale della rete infrastrutturale e degli insediamenti**, l’area in analisi si localizza lungo una “**diretrice primaria**” delle infrastrutture stradali (la Via Aurelia), in una zona indicata come “**Insediamenti prevalentemente produttivi**”.

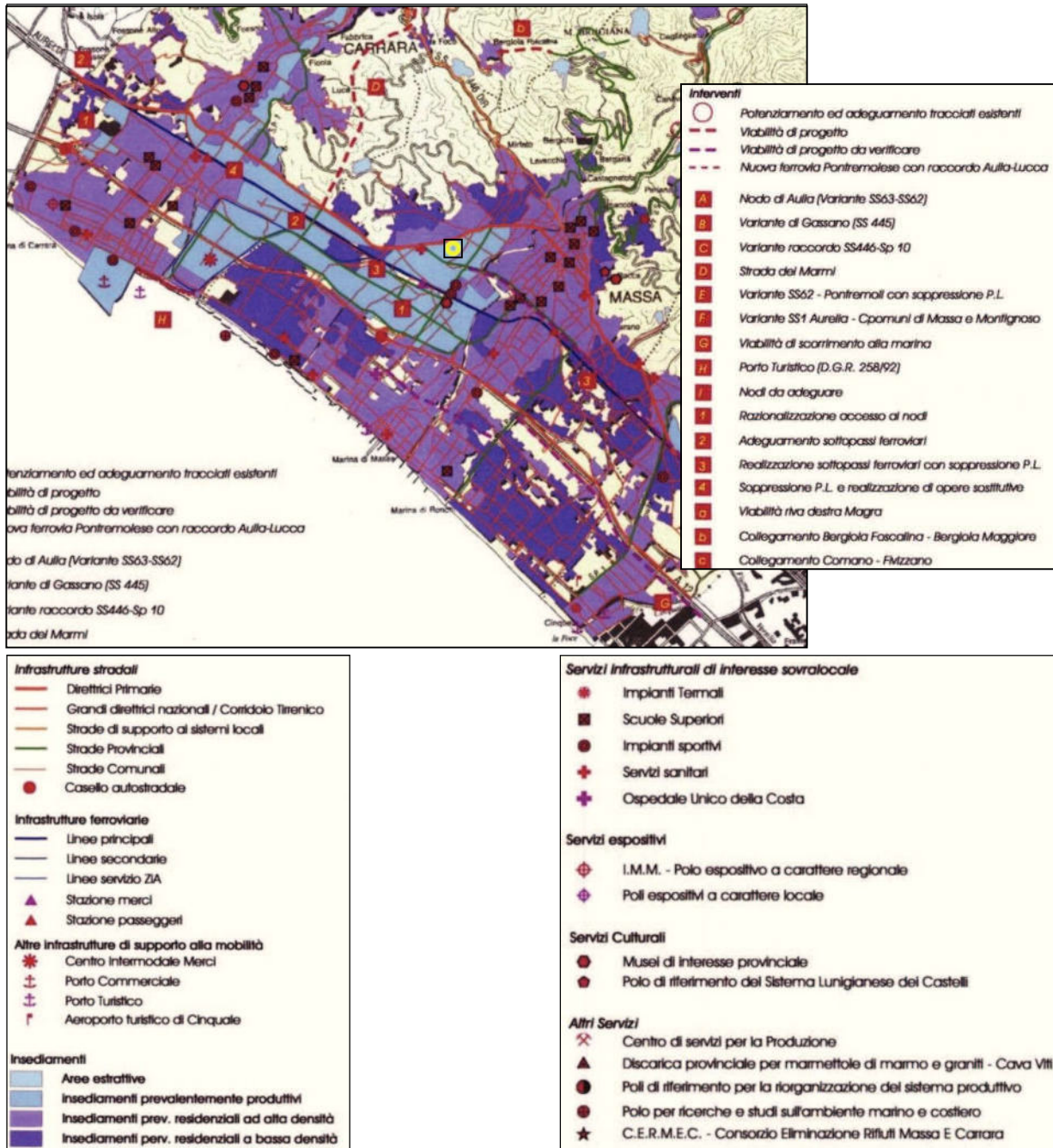
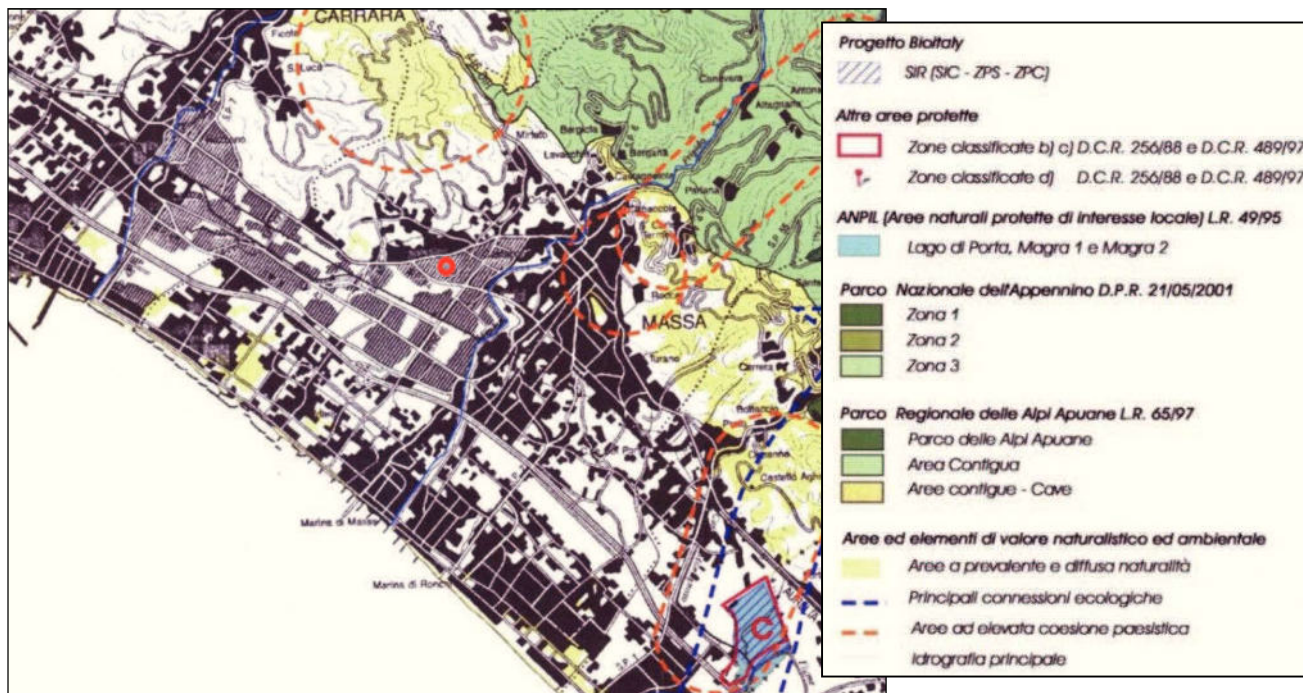


Figura 16. TAV4b – Risorse essenziali e sistema funzionale del patrimonio ad elevato valore economico-sociale: rete infrastrutturale e insediamenti. In giallo l'area di interesse

Inoltre l'area interessata dal PA non ricade in **nessun Sistema funzionale per l'ambiente**, come mostrato nello stralcio cartografico di seguito riportato.



**Figura 17. TAV5 – Sistema funzionale per l’ambiente. In rosso l’area in analisi**

Analizzando le tavole del *Quadro conoscitivo* del PTCP non emergono elementi significativi ricadenti nell’area oggetto del PA.

Dalla lettura dettagliata del PTCP è possibile sottolineare come il PA, con contestuale Variante, in esame mostra *elementi di coerenza con gli obiettivi generali indicati nel Piano Territoriale di Coordinamento provinciale*, laddove *persegue gli obiettivi volti alla salvaguardia e tutela dei caratteri esistenti del territorio provinciale ed in particolare lo sviluppo economico integrato delle specifiche realtà territoriali (sostenibilità delle previsioni)*.

#### 7.4 - Piano di Gestione del Rischio Idraulico (P.G.R.A.) del distretto Appennino Settentrionale

Il Distretto Appennino Settentrionale non ha prodotto studi idraulici specifici sulle aree di competenza. Il P.G.R.A. recepisce le cartografie fornite dalle singole Autorità di Bacino di competenza territoriale e le riclassifica. Allo stato attuale, il sito oggetto di indagine è completamente perimetrato per la maggior parte in pericolosità P1, pericolosità da alluvione bassa, e per la rimanente parte occupata dalla sede stradale di Via Aurelia in P2, pericolosità da alluvione media.

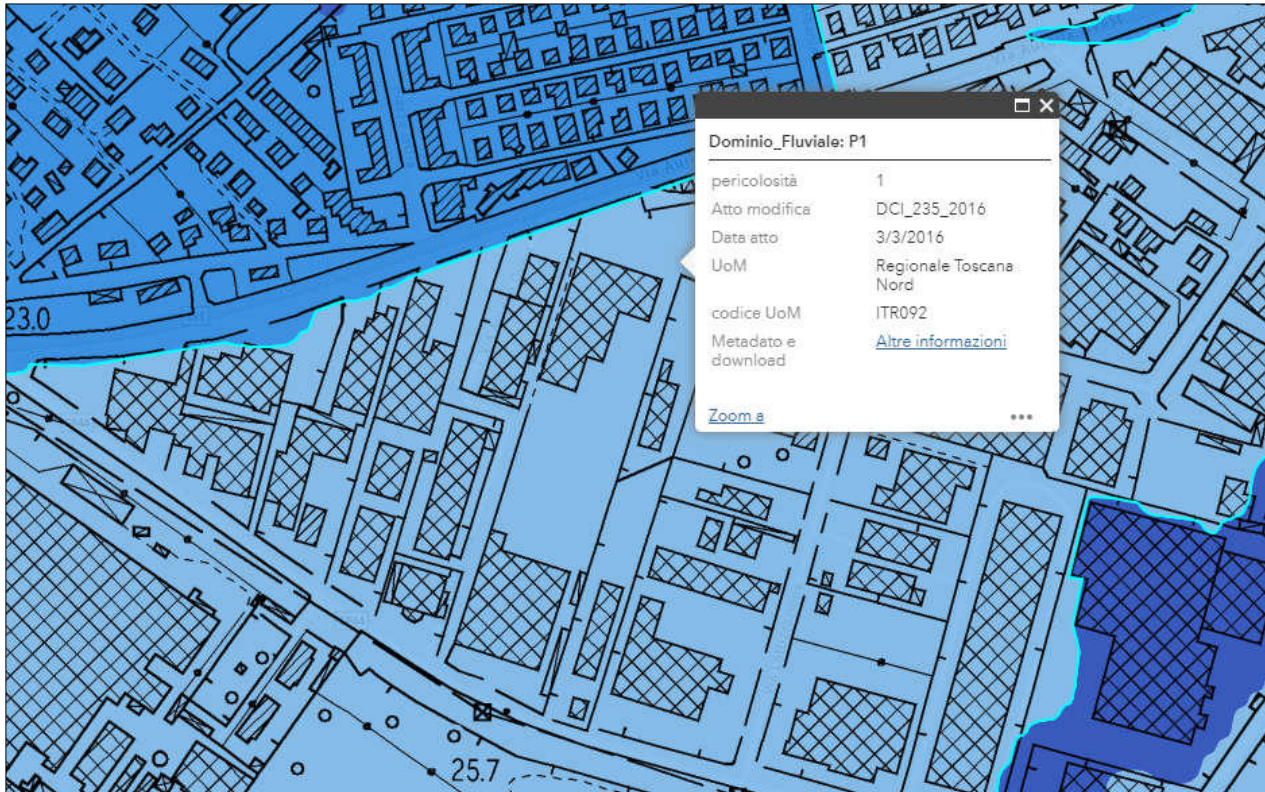


Figura 17 – Estratto della cartografia del PGRA del Distretto Appennino

Le opere previste nella variante sono compatibili con la pericolosità idraulica del sito.

## 8) DESCRIZIONE DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA

Alla luce di nuovi e recenti studi del traffico effettuati e valutazioni effettuate con gli Uffici Tecnici del Comune di Massa ed al fine di rendere conformi alla caratteristiche definite dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 05-11-2001 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade” e quelle definite dal D.M. 19-04-2006 “ Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali” le opere pubbliche relative alla viabilità previste dalla scheda Norma, la variante semplificata al RU vigente si propone di:

- modificare il sedime della rotatoria prevista all’intersezione tra via Aurelia Ovest e via Vecchia Candia traslandola leggermente in direzione Massa al fine di renderla conforme alle normative vigenti e quindi garantire il rispetto dei corretti parametri dimensionali;
- non realizzare il marciapiede lungo Via Aurelia Ovest lato Monti in quanto comporterebbe la necessità di ridurre le carreggiate di via Aurelia Ovest vista la presenza di alberature sul lato strada;

- non realizzare la seconda rotatoria all'intersezione tra via Aurelia Ovest e via Acquale in quanto non risulterebbe conforme ai minimi requisiti dimensionali richiesti dalle normative vigenti;

La modifica allo strumento urbanistico vigente prevede la sola modifica delle opere pubbliche lasciando invariati i parametri urbanistici relativi al Superficie Utile Lorda di recupero e di nuova edificazione indicati nella Scheda Norma.

La proposta nasce dalla volontà di realizzare le opere pubbliche previste atte a riqualificare l'asse stradale di accesso alla viabilità nel rispetto delle normative vigenti. La proposta di Variante fornisce una soluzione urbanisticamente adeguata a rendere omogenea e coerente tale zona rispetto all'attuale contesto urbano di riferimento.

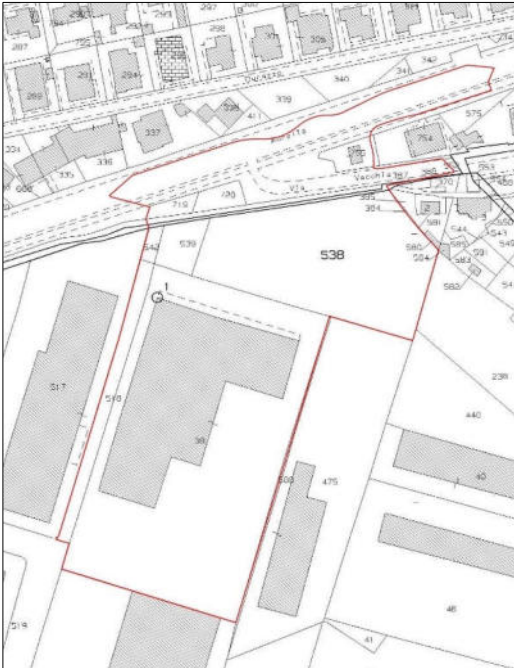
## 8.1 AREA DI INTERVENTO

L'area interessata dall'intervento si localizza nel territorio comunale di Massa, esattamente tra Via Aurelia, Via Vecchia Candia.



Figure 18. Immagine aerea dell'area di studio (in rosso)

A livello catastale l'area è definita dai Mapp. 89, Mapp. 38, Mapp 538, Mapp. 539, Mapp. 542, Mapp. 719, Mapp. 720, Mapp. 518, Mapp. 755 da porzione di Via Aurelia Ovest e da porzione di Via Vecchia Candia; la documentazione in analisi **viene presentata dalla Soc. Ge.Imm. S.r.l.**



**Figure 19. Estratto di mappa catastale (aerea dell'area di studio in rosso)**

## 8.2 - PROPOSTA DI PIANO

La proposta di Piano Attuativo, così come risultante dalla planimetria a seguito riportata, prevede il completamento dell'attuale fabbricato con realizzazione di un piccolo ampliamento e la sistemazione delle aree esterne, il tutto finalizzato alla realizzazione, all'interno di tale fabbricato, di una media struttura di vendita di generi alimentari e non ed di un esercizio di vicinato e la realizzazione della rotatoria sull'intersezione di Via Aurelia Ovest e Via Vecchia Candia.



## 9) QUADRO PRELIMINARE DI RIFERIMENTO AMBIENTALE

### 9.1 - RISORSE COINVOLTE

L'area di trasformazione è ubicata nella Fascia di Bordo di Via Aurelia Ovest compresa tra via Aurelia Ovest e Via Vecchia Candia. Nell'area è presente un fabbricato artigianale/industriale non ancora completato e l'intero compendio immobiliare risulta dismesso ed in cattivo stato di mantenimento.

Nel vigente Regolamento Urbanistico l'immobile risulta normato nella Scheda Norma FDB.2.07 "Fascia di Bordo, via Aurelia Ovest/Via Vecchia Candia.

L'intervento prevede la modifica della viabilità pubblica di Via Aurelia Ovest che costituisce l'asse stradale di accesso alla città.

Considerato comunque la limitata e puntuale entità del presente intervento in variante, l'analisi delle risorse viene effettuata facendo riferimento al *Documento preliminare VAS*, al Rapporto sullo stato dell'ambiente – Processo di Agenda 21 Locale dell'Area di Massa e all'Annuario 2022 dei dati ambientali della Toscana pubblicato da Arpat.

### 9.2 - IL SISTEMA ACQUA

Per quanto riguarda le acque superficiali nel comune di Massa sono presenti 2 stazioni di monitoraggio per l'analisi della qualità delle acque (codice MAS – 025 Frigido-Valle Confluenza Renata e codice MAS – 026 Frigido-Foce Via Garosi).

Stato ecologico e chimico dei corpi idrici della Toscana-2010-2023, Bacini Toscana nord

Sottobacino	Corpo idrico	Provincia	Comune	Cod.	Stato ecologico Triennio 2010-2012	Stato ecologico Triennio 2013-2015	Stato ecologico Triennio 2016-2018	Stato ecologico Triennio 2019-2021	Stato ecologico Anno 2022	Stato ecologico Anno 2023	Stato chimico Triennio 2010-2012	Stato chimico Triennio 2013-2015	Stato chimico Triennio 2016-2018	Stato chimico Anno 2022	Stato chimico Anno 2023	
Versilia	Canalone Luce	LI	Canalone	MAS-539	Buono	Sufficiente	Sufficiente	Sufficiente	Non effettuato	Sufficiente	Non richiesto	Non buono	Buono	Buono	Non effettuato	Non buono
Versilia	Canalone Monte	MS	Canalone	MAS-040	Scario	Scario	Sufficiente	Scario	Scario	Non effettuato	Non buono	Non buono	Buono	Non buono	Non buono	Non buono
Versilia	Frigido	MS	Massa	MAS-026	Non appartenente alla rete di monitoraggio	Non previsto	Sufficiente	Non appartenente alla rete di monitoraggio	Non appartenente alla rete di monitoraggio	Non appartenente alla rete di monitoraggio	Non richiesto	Non buono	Non appartenente alla rete di monitoraggio	Non appartenente alla rete di monitoraggio	Non appartenente alla rete di monitoraggio	Non buono
Versilia	Frigido-Secco	MS	Massa	MAS-025	Sufficiente	Buono	Buono	Buono	Buono	Non effettuato	Non buono	Non buono	Buono	Buono	Buono	Non buono
Versilia	Sera 2	LI	Seravezza	MAS-027	Buono	Sufficiente	Sufficiente	Buono	Non effettuato	Buono	Buono	Buono da fondo naturale	Buono	Buono	Buono	Buono
Versilia	Versilia	LI	Pietrasanta	MAS-029	Scario	Scario	Scario	Scario	Non effettuato	Non effettuato	Non buono	Non buono	Non buono	Non buono	Non effettuato	Non effettuato
Versilia	Vizza	LI	Seravezza	MAS-038	Sufficiente	Sufficiente	Sufficiente	Sufficiente	Non effettuato	Non effettuato	Non buono	Non buono	Buono	Non buono	Buono	Buono

Sulla base dei più recenti risultati del monitoraggio condotto nelle stazioni ARPAT sopra riportati emerge come lo *Stato ecologico* per la stazione MAS – 025 registrato nel triennio 2019 – 2021 e nell'anno 2022 sia *Buono*, così come lo *Stato chimico* nei medesimi periodi considerati mentre nell'anno 2023 non risulta monitorato lo stato ecologico mentre lo stato risulta non buono. Differente è la situazione registrata presso la stazione MAS – 026 dove lo *Stato ecologico* nel triennio 2016 -2018 è risultato *Sufficiente*, mentre per gli anni successivi non sono presenti dati di monitoraggio. Per lo *Stato chimico* sempre riferito alla stazione MAS – 026, esso è risultato, nel triennio 2016– 2018 *Non Buono* mentre per gli anni successivi non sono presenti dati di monitoraggio.

La gestione dell'acqua potabile è affidata a Gaia S.p.A., gestore unico del servizio idrico integrato.

*Corsi d'acqua e sorgenti* - Il Frigido costituisce la maggiore risorsa idrica con una portata media annua di 6,44 m<sup>3</sup>/s. Le portate minime giornaliere sono rispettivamente 0,3 m<sup>3</sup>/s (magra estrema) e 150-200 m<sup>3</sup>/s (forte piena). L'onda di piena calcolata dall'Autorità di Bacino Toscana Nord è stata di 500 m<sup>3</sup>/s.

Al Frigido si affiancano numerosi corsi d'acqua e sorgenti tra i quali ricordiamo il Brugiano, il Magliano, il Canal Magro in genere soggetti a regimazione artificiale e derivati da interventi di bonifica. Abbiamo poi alcuni torrenti tra cui il Ricortola, il Renara, Antona.

Notevole è anche la presenza di fossi: Poveromo, Lavello, Regollo, Madielle, Sale. Si contano poi circa settanta pozzi e sorgenti: Cartaro, Altagnana, La Fossa, Bargana, Materna, Grotta del Duca, Alberghi, Pieve.

Dopo la sorgente del Frigido per quantità e portata seguono quelle del Cartaro e di Renara. La sorgente del Cartaro, che è captata dall'acquedotto comunale, si trova ad una quota di 205 m lungo il Canale della Rocchetta ed ha una portata media annua di 400 l/s. La sorgente di Renara è costituita in realtà da più sorgenti che scaturiscono nell'alveo dell'omonimo canale a circa 290 m di quota.

Nella zona di pianura in corrispondenza della scarpata di erosione marina sono presenti numerose risorgive che danno origine a brevi corsi d'acqua, tipica e quella delle "Polle".

*Falde acquifere di pianura-* L'acquifero principale della pianura apuana è rappresentato dalle ghiaie alluvionali, in cui si localizza una falda praticamente unica, poiché i livelli impermeabili non hanno mai una continuità tale da separare più falde. L'acquifero è di tipo freatico nella fascia pedemontana, mentre nella parte mediana della pianura i sedimenti palustri impermeabili, determinano localmente condizioni di falda in pressione. Il contatto fra le ghiaie alluvionali e i sedimenti palustri-lacustri fa sì che la falda venga localmente a giorno in alcune risorgive. L'alimentazione della falda è costituita dagli apporti sotterranei provenienti dalla zona delle conoidi e dagli apporti delle precipitazioni meteoriche.

-Apporti falda acquifera

Acque Frigido	Acque Candia	Acque Mirteto	Precipitazioni
45.854.364	2.072.000	5.709.000	8.922.566

La legge 36/94 ed il d.lgs. 152/99 (integrato dal d.lgs. 258/2000) individuano obiettivi generali riferiti alla riduzione dello sfruttamento della risorsa idrica ed in particolare alla necessità di garantire l'equilibrio del bilancio idrico, evitando gli sprechi e favorendo il riciclo e riutilizzo delle acque. In termini generali è quindi auspicabile perseguire una riduzione dei prelievi, allo scopo di non creare condizioni di disequilibrio tra aree diverse ed evitare una diminuzione della disponibilità di questa risorsa.

Il consumo pro capite annuo medio va da 80 a 83 m<sup>3</sup>/anno.

La legge 36/94 ed il d.lgs. 152/99 (integrato dal d.lgs. 258/2000) individuano obiettivi generali riferiti alla riduzione dello sfruttamento della risorsa idrica ed in particolare alla necessità di garantire l'equilibrio del bilancio idrico, evitando gli sprechi e favorendo il riciclo e riutilizzo delle acque. In termini generali è quindi auspicabile perseguire una riduzione dei prelievi, allo scopo di non creare condizioni di disequilibrio tra aree diverse ed evitare una diminuzione della disponibilità di questa risorsa.

Il Piano oggetto di indagine prevede l'allaccio alla rete acquedottistica ed al sistema fognario comunale; non è prevista la realizzazione di pozzi per l'approvvigionamento idrico.

### 9.3 - LA DEPURAZIONE

Il sistema fognario è costituito da circa 350 km di tubazione di cui 220 per fognatura nera e 130 per fognatura bianca. La maggior parte delle condotte è in PVC con funzionamento a gravità. Nell'impianto della fognatura nera intervengono circa 70 impianti sollevamento. Le zone non servite sono relative alle zone con minore densità abitativa:

Poveromo e zona immediatamente a monte. Nelle frazioni montane operano in alcuni casi depuratori frazionali o sistemi fognari che confluiscono in fosse settiche anche se il comune, dal 2003 all'avvento di GAIA, ha provveduto ad allacciare diversi paesi alla rete fognaria civica.

I principali impianti di depurazioni cittadini sono quelli del Lavello con potenzialità di 100.000 abitanti e quello delle Querce con potenzialità di 50.000 abitanti. Il primo viene utilizzato anche da Carrara per cui la sua potenzialità, per il Comune di Massa, si riduce praticamente del 50% ed inoltre richiede urgenti interventi di manutenzione che non possono essere eseguiti con regolarità perché viene quasi costantemente utilizzato alla massima potenzialità. Il secondo presenta attualmente gravi problemi per quanto riguarda la linea fanghi, per cui l'Amministrazione ha già previsto il trasferimento dei fanghi al depuratore del Lavello.

L'amministrazione ha inoltre approvato il raddoppio del depuratore ex-Cersam al fine di chiudere definitivamente il depuratore delle Querce; all'attualità gli interventi di raddoppio risultano in fase conclusiva. Gli impianti delle Querce, del Lavello ed ex-Cersam hanno la seguente tipologia di processo: fanghi attivi/nitrodenitro/digestione anaerobica. Ogni anno producono in media rispettivamente 2.281 e 4.100 tonnellate di fango.

Nel territorio comunale è presente un impianto di depurazione per cui il PA oggetto di indagine prevede l'allaccio al sistema fognario comunale.

## 9.4 - QUALITÀ DELL'ARIA

### 9.4.1 INQUINAMENTO ATMOSFERICO

Le emissioni in atmosfera di sostanze inquinanti sono all'origine di alcuni dei problemi ambientali considerati prioritari ormai in tutte le sedi nazionali e internazionali: cambiamenti climatici, buco dell'ozono nella stratosfera, aumento dell'ozono troposferico, acidificazione (le cosiddette piogge acide). Individuare e conoscere la natura degli inquinanti atmosferici e disporre dei dati delle emissioni (attraverso una raccolta omogenea e confrontabile) sono le azioni fondamentali per valutarne gli impatti sulla salute e sull'ambiente e per formulare politiche ambientali sulla qualità dell'aria finalizzate alla riduzione dell'inquinamento atmosferico. Le polveri o *particolati* (Particulate Matter – PM in inglese) consistono in particelle solide e liquide di diametro variabile fra 100  $\mu\text{m}$  e 0,1  $\mu\text{m}$ . Il periodo di tempo in cui le particelle rimangono in sospensione nell'aria ambiente può variare da pochi secondi a molti mesi. Il sistema maggiormente attaccato dal particolato è l'apparato respiratorio e il fattore di maggior rilievo per lo studio degli effetti è la dimensione delle particelle, in quanto da essa dipende l'estensione della penetrazione nelle vie respiratorie. Si può ritenere che le particelle con diametro superiore a 5 $\mu\text{m}$  si fermano e stazionano nel naso e nella gola. Le particelle di dimensioni tra 0,5 $\mu\text{m}$  e 5 $\mu\text{m}$  possono depositarsi nei bronchioli e per azione delle ciglia vengono rimosse nello spazio di due ore circa. I particolati presenti in atmosfera provengono in buona parte anche da processi naturali, quali le eruzioni vulcaniche e l'azione del vento sulla polvere e sul terreno. L'inquinamento da particolati invece è da ricercarsi nelle attività dell'uomo:

- traffico e trasporti;
- industria delle costruzioni (particelle di polvere);
- le fonderie (ceneri volatili) e i processi di combustione incompleta (fumi);
- la combustione in impianti fissi e i processi industriali.

Il traffico urbano contribuisce all'inquinamento dell'aria da particolato, oltre che con le emissioni, anche attraverso la lenta polverizzazione della gomma dei pneumatici. Il diametro delle particelle in sospensione è indicativamente così correlato alla fonte di provenienza:

- diametro maggiore di 10  $\mu\text{m}$ : processi meccanici (ad esempio erosione del vento, macinazione e diffusione), polverizzazione di materiali da parte di veicoli e pedoni;
- diametro compreso tra 1  $\mu\text{m}$  e 10  $\mu\text{m}$ : provenienza da particolari tipi di terreno, da polveri e prodotti di combustione di determinate industrie e da sali marini in determinate località;
- diametro compreso tra 0,1  $\mu\text{m}$  e 1 $\mu\text{m}$ : combustione ed aerosol fotochimici;
- diametro inferiore a 0,1 $\mu\text{m}$ : processi di combustione.

Nelle aree urbane il PM10 riveste un ruolo importante anche per i suoi effetti sull'ambiente a livello locale. A causa della loro elevata superficie attiva e dei metalli (piombo, nichel, cadmio ect.) in esse dispersi, le particelle agiscono da forti catalizzatori delle reazioni di conversione degli ossidi di zolfo e di azoto ad acido solforico ed acido nitrico. Pertanto esse costituiscono anche il mezzo attraverso cui avviene la deposizione secca degli acidi su edifici ed opere d'arte.

La causa fondamentale delle emissioni inquinanti presenti nel territorio comunale è data dall'uso dei combustibili fossili per la mobilità, il riscaldamento residenziale e terziario e per la produzione industriale. In determinate zone il fattore inquinante principale è dato dalla lavorazione del marmo per l'alto grado di polverosità prodotto. Trascurabile è, invece, l'apporto di agenti inquinanti di derivazione industriale a causa della chiusura delle aziende con consistenti fonti emmissive.

La Provincia di Massa-Carrara ha, a suo tempo, effettuato i rilevamenti sulla qualità dell'aria attraverso un'apposita stazione mobile che fornisce la misurazione dell'inquinamento atmosferico e i parametri meteorologici più significativi: temperatura, umidità relativa, radiazione solare, direzione e velocità del vento, pressione barometrica, pioggia caduta. Gli analizzatori presenti sul mezzo sono in grado di rilevare il monossido di carbonio (CO), gli ossidi di azoto (NO, NO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>), l'ozono (O<sub>3</sub>), gli idrocarburi metanici e non metanici e le polveri (frazione respirabile PM10).

Le competenze sul rilevamento della qualità dell'aria sono attualmente attribuite dall'ARPAT. La riduzione delle emissioni in atmosfera è perseguibile attraverso la diminuzione dell'utilizzo di fonti energetiche non rinnovabili, soprattutto per soddisfare i fabbisogni energetici residenziali che in termini quantitativi sono nettamente superiori a quelli delle altre funzioni, industriali incluse. Sotto questo aspetto determinanti sono gli interventi volti al miglioramento del rendimento di combustione degli impianti termici e delle capacità di coibenza degli involucri edilizi. In tal senso il Comune si è attivato, in applicazione Legge 9 gennaio 1991 n. 10 "Norme per l'attuazione del Piano energetico Nazionale in materia di uso razionale dell'Energia di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia" attraverso la costituzione di un catasto degli impianti termici e l'approvazione di un regolamento per l'effettuazione dei controlli necessari ad accertare l'effettivo stato di manutenzione e di esercizio dell'impianto termico.

L'intervento prevede la realizzazione di impianto fotovoltaico in copertura al fine di garantire la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e la realizzazione di un involucro edilizio ad alte prestazioni termiche finalizzate al risparmio energetico ed alla riduzione delle emissioni in atmosfera.

#### 9.4.2 - INQUINAMENTO ACUSTICO

Il rumore oggi è fra le principali cause del peggioramento della qualità della vita nelle città. Infatti, sebbene la tendenza in ambito comunitario negli ultimi 15 anni mostri una diminuzione dei livelli di rumore più alti nelle zone maggiormente a rischio (definite zone nere), si è verificato contestualmente un ampliamento delle zone con livelli definiti di attenzione (chiamate zone grigie) che ha comportato un aumento della popolazione esposta ed ha annullato le conseguenze benefiche del primo fenomeno.

Il rumore viene comunemente identificato come un "suono non desiderato" o come "una sensazione uditiva sgradevole e fastidiosa"; il rumore infatti dal punto di vista fisico, ha caratteristiche che si sovrappongono e spesso si identificano con quelle del suono, al punto che un suono gradevole per alcuni può essere percepito da altri come fastidioso. Il suono è definito come una variazione di pressione all'interno di un mezzo che l'orecchio umano riesce a rilevare.

Il numero delle variazioni di pressione al secondo viene chiamata frequenza del suono ed è misurata in Hertz (Hz). L'intensità del suono percepito nel punto di misura, corrispondente fisicamente con l'ampiezza dell'onda di pressione, viene espressa in decibel con il livello di pressione sonora (Lp). I suoni che l'orecchio umano è in grado di percepire sono quelli che si trovano all'interno della cosiddetta banda udibile, caratterizzata da frequenze comprese tra 16 Hz e 16.000 Hz e da livelli di pressione sonora di circa 130 dB.

Le principali sorgenti di rumore presenti nel territorio del Comune sono rappresentate essenzialmente dalla rete viaria e dalle attività produttive. Le zone industriali e artigianali concentrate nella zona industriale non presentano elementi di criticità acustica. Diverso è il caso delle attività del settore lapideo che, distribuite in vari punti del territorio in adiacenza anche a zone residenziali, determinano situazioni di forte disagio. I controlli effettuati dall'ARPAT hanno rilevato alcune realtà in cui i livelli sonori superano i limiti più alti previsti dalla normativa, sia nel periodo diurno che in quello notturno.

L'area oggetto di indagine sarà studiata sotto il profilo acustico e l'intervento sarà progettato rispettando i limiti di emissione acustica presenti.

## 9.5 - QUALITÀ DEL SUOLO GEOLOGIA E IDROGEOLOGIA

Rispetto al sistema SUOLO e SOTTOSUOLO, il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico sono dotati di indagini geologiche e idrauliche di supporto abbastanza datate.

Con riferimento alla classificazione del PGRA (Piano gestione Rischio Alluvioni) l'area di progetto ricade integralmente in classe P1 (pericolosità bassa) ed una parte marginale in classe P2 (pericolosità media).

L'area oggetto di indagine è stata studiata sotto il profilo geologico.

## 9.6 - RIFERIMENTI AGLI ECOSISTEMI DELLA FLORA E DELLA FAUNA

L'area in esame, interna al sistema insediativo della città, non incide su gli Ecosistemi della FLORA e della FAUNA. La previsione non incide in alcun modo sui sistemi esterni.

Obiettivo auspicabile è che la maggior parte della popolazione possa avere accesso ad un'area verde, per il valore di benessere e ricreativo che viene riconosciuto a tali aree e alla possibilità di svolgere attività all'aria aperta.

## 9.7 - SISTEMA RIFIUTI

La tipologia di intervento non aggrava significativamente il sistema di raccolta e lo smaltimento dei rifiuti sul territorio comunale, in quanto i rifiuti solidi sono smaltiti dal servizio ASMIU Srl.

## 9.8 - INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

In prossimità dell'area non sono presenti linee di alta tensione.

# 10) CRITERI DI CUI ALL'ALLEGATO 1 DELLA L.R. 10/2010

## 10.1 – PREMESSA

L'Allegato 1 della LR 10/2010, e s.m.i. stabilisce i seguenti criteri, per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi;

1. Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;

- in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali relativi al piano o programma;
- la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque);

2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- carattere cumulativo degli impatti;
- natura transfrontaliera degli impatti;
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
  - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
  - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
  - dell'utilizzo intensivo del suolo;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Nei paragrafi seguenti sono analizzati tutti i punti con specifico riferimento all'area di intervento.

## 10.2 - CARATTERISTICHE DEL PIANO E CONTESTUALE VARIANTE AL RU

In particolare, è necessario analizzare in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse:

La Variante affronta temi specifici e puntuali e si articola in:

- a) In quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse.**

La scelta progettuale oggetto di variante semplificata al RU vigente è finalizzata a rendere conformi alle normative vigenti le opere pubbliche previste per modificare la sede stradale di via Aurelia Ovest. Il PA non subirà modifiche sostanziali rispetto a quanto previsto dalla Scheda Norma FDB.2.07 e quindi già valutato in occasione della redazione del RU vigente.

- b) In quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.**

La proposta di variante semplificata in oggetto non stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività; inoltre non influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente sovraordinati.

**c) La pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.**

Con particolare riferimento alla ristrutturazione edilizia del fabbricato esistente e delle aree esterne, saranno rispettate le norme del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio vigenti. Nella progettazione si farà uso di impianti basati su fonti energetiche rinnovabili e di tecnologie a più alta efficienza e minore impatto ambientale, di materiali durevoli e a bassa manutenzione.

**d) Problemi ambientali relativi al piano o programma**

La variante semplificata non presenta significativi problemi ambientali, né in considerazione della sua fattibilità (geologica, idraulica) né rispetto ai suoi effetti. Non si rilevano conflittualità con il PIT vigente. L'area non è assoggettata a vincolo paesistico, è strettamente limitrofa ad aree già urbanizzate e antropizzate.

**e) La rilevanza del Piano o del Programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)**

Il piano non presenta alcuna rilevanza rispetto all'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale.

### 10.3 - CARATTERISTI CHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE

– **Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti:**

Gli impatti ambientali sono nella gran parte nulli o non significativi

– **Carattere cumulativo degli impatti:**

Gli impatti previsti dalla progettazione non hanno natura cumulativa.

– **Natura transfrontaliera degli impatti:**

Gli impatti previsti dalla progettazione non hanno natura transfrontaliera.

– **Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);**

Le modifiche introdotte dalla Variante non comportano rischi per la salute umana sia durante la realizzazione che dopo il completamento.

– **Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate):**

Come è stato illustrato nei paragrafi precedenti, il progetto prevede interventi circoscritti e relativi al territorio già urbanizzato, che riguardano esclusivamente l'area di intervento senza interessare in alcun modo il territorio aperto o aree oggetto di tutela ambientale.

– **Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:**

L'area in esame non presenta vulnerabilità specifiche né valori paesaggistici di rilievo. Non vi sono emergenze paesaggistiche con visivi o emergenze architettoniche. Non si rilevano particolari ambiti di vulnerabilità per le

caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, per livelli di qualità ambientale e dei suoi valori limite, ne utilizzo intensivo del suolo.

## **11) CONSIDERAZIONI FINALI**

La Verifica di assoggettabilità alla VAS (LR10/2010, art.4 c.1 lettera e) è il processo attivato allo scopo di valutare se un piano o programma o una sua modifica possa avere effetti significativi sull'ambiente e quindi debba essere assoggettato alla valutazione ambientale secondo le disposizioni della legge, considerato il diverso livello di sensibilità ambientale delle aree interessate.

Come descritto in precedenza, gli interventi oggetto di variante semplificata al RU vigente sono finalizzati esclusivamente a rendere conformi alle normative vigenti le opere pubbliche previste per modificare la sede stradale di via Aurelia Ovest. Il PA non subirà modifiche sostanziali rispetto a quanto previsto dalla Scheda Norma FDB.2.07 e quindi già valutato in occasione della redazione del RU vigente.

Tutti i parametri presenti nell'attuale scheda norma resteranno invariati ad eccezione della superficie territoriale e della superficie fondiaria che a causa della nuova conformazione della rotatoria subiranno lievi modifiche.

Per quanto detto si ritiene che sussistano le condizioni per la non assoggettabilità a V.A.S. della presente.

Cascina, 27/05/2025

Il Progettista

*Dott. Arch. Antonio Gatta*

**studio di architettura**

**simone duretti antonio gatta**

Via S.Antioco n° 7, loc. Navacchio - Cascina (PI) - tel. 050 775207 - fax 050-769635 - e-mail: architetti.dgl@alice.it

**COMUNE DI MASSA**  
**PROVINCIA DI MASSA-CARRARA**

Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata  
relativa ad UTOE n 2 "Zona industriale Apuana"  
Scheda Norma FDB.2.07 Fascia di Bordo,  
Via Aurelia Ovest/Via Vecchia Candia.

03		
02	Integrazione Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	27/05/2025
01	Istanza di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata	04/11/2024
00	Istanza di Piano Attuativo	29/11/2022
PROGR.	DESCRIZIONE	DATA
SOCIETA' ATTUATRICE: <b>GE.IMM S.r.l.</b>		PROGETTO : <b>Piano Attuativo</b>
UBICAZIONE: Via Aurelia Ovest, snc MASSA (MS)		OGGETTO : <b>N.T.A.</b>
PROGETTISTA: Dott.Arch. ANTONIO GATTA		Allegato: <b>QP_PA17</b>
DATA: <b>05/2025</b>		SCALA: <b>1:200</b>

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Piano Attuativo UTOE n 2 “Zona industriale Apuana”  
Scheda Norma FDB.2.07 Fascia di Bordo,  
Via Aurelia Ovest/Via Vecchia Candia.

Indice:

Sezione I. Norme di carattere generale.....	3
Art. 1.    Finalità .....	3
Art. 2.    Contenuti, campo di applicazione e norme di interpretazione.....	3
Art. 3.    Efficacia .....	3
Art. 4.    Elementi costitutivi .....	3
Art. 5.    Valore prescrittivo degli elementi costitutivi .....	5
Art. 6.    Perequazione urbanistica.....	5
Sezione II. Modalità d'intervento .....	5
Art. 7.    Attuazione del Piano .....	5
Art. 8.    Destinazioni ammissibili .....	5
Art. 9.    Categorie d'intervento ammissibili .....	6
Art. 10.   Dimensionamento e parametri urbanistici.....	6
Art. 11.   Criteri relativi agli interventi .....	6
Art. 12.   Criteri relativi ai parcheggi.....	7
Art. 13.   Materiali e sistemazioni esterne .....	7
Art. 14.   Barriere architettoniche .....	8
Art. 15.   Fonti energetiche rinnovabili e di edilizia sostenibile .....	8
Art. 16.   Titoli edilizi necessari per la realizzazione delle opere.....	8

## Sezione I. Norme di carattere generale

### Art. 1. Finalità

L'obiettivo del PA, in attuazione delle disposizioni dell'art 123 della disciplina del Piano strutturale e della scheda normativa FDB.2.07 in variante di cui all'Allegato A delle norme tecniche di attuazione del RU, è quello di recuperare e riqualificare parte dell'area di bordo prospiciente via Aurelia Ovest realizzando una rotatoria con connessa riconversione per funzioni di tipo commerciale/direzionali dell'area.

Nell'area è presente un fabbricato di recente costruzione a destinazione Artigianale/Industriale non ancora ultimato che sarà oggetto di completamento ed ampliamento con l'obbiettivo di riqualificarle l'intero ambito.

### Art. 2. Contenuti, campo di applicazione e norme di interpretazione

Il documento formato dagli elaborati elencati all'Art. 4 delle presenti norme tecniche di attuazione (NTA) costituisce il Piano attuativo d'iniziativa privata (PA) previsto dalla scheda normativa FDB.2.07 in variante.

L'ambito d'intervento del PA, è quello individuato nella tavola 5k\_QP\_1\_7 del quadro progettuale del RU. Il PA, con le presenti NTA, gli elaborati grafici e la relazione di fattibilità idrogeologica disciplina gli interventi ammessi all'interno del perimetro dell'ambito.

Qualsiasi previsione delle presenti norme, della cartografia del p.a. e di ogni altro atto che lo compone deve essere interpretata, nel dubbio, tenendo prioritariamente presenti i fini ed i riferimenti del p.a. descritti e richiamati all'art.1.

Fermo quanto previsto in precedenza nel caso di contrasto fra la cartografia, o uno degli altri atti che compongono il p.a., e le presenti norme prevalgono quest'ultime; nel caso di contrasto fra più cartografie prevalgono quelle in scala minore.

Fermo restando la perimetrazione dell'ambito di intervento prevista dal p.a., qualora si riscontrasse nell'ambito della progettazione esecutiva una diversa consistenza della superficie territoriale e della superficie fondiaria rispetto alle superfici indicate nelle schede norma, tale superficie dovrà essere automaticamente adeguata sulla base delle risultanze derivanti dalle misurazioni reali, unitamente ed in misura proporzionale ai parametri planivolumetrici contenuti nel piano attuativo.

### Art. 3. Efficacia

Il presente PA è uno strumento di pianificazione urbanistica di dettaglio del RU redatto ai sensi dell'art. 107 della LR n. 65/2014. Il PA è realizzato entro il termine massimo di dieci anni dalla data di acquisizione dell'efficacia.

### Art. 4. Elementi costitutivi

Il PA è costituito dai seguenti elaborati e documenti:

A	TAVOLE GRAFICHE	
	QC_PA1	Inquadramento Urbanistico;
	QC_PA2	STATO ATTUALE – Planimetria di rilievo (Scala 1:250);
	QC_PA3	STATO ATTUALE – Pianta (Scala 1:250);
	QC_PA4	STATO ATTUALE – Sezioni Ambientali (Scala 1:250);
	QC_PA5	STATO ATTUALE – Prospetti (Scala 1:250);
	QP_PA1	STATO DI PROGETTO – Planimetria (Scala 1:250);

QP_PA2	STATO DI PROGETTO – Verifica superfici a parcheggio, Verifica superfici permeabili (Scala 1:250);
QP_PA3	Mappa Catastale con indicazione di: aree da cedere e acquisire, sovrapposizione con progetto, individuazione proprietà immobiliari e perimetro progetto (Scala 1:500);
QP_PA4	STATO DI PROGETTO – Opere pubbliche (Rotatoria 1 – Rotatoria 2) (Scala 1:1.000);
QP_PA5	STATO DI PROGETTO – Pianta (Scala 1:250);
QP_PA6	STATO DI PROGETTO – Sezioni Ambientali (Scala 1:250);
QP_PA7	STATO DI PROGETTO – Prospetti (Scala 1:250);
QP_PA8	STATO SOVRAPPOSTO – Pianta (Scala 1:250);
QP_PA9	STATO SOVRAPPOSTO – Sezioni Ambientali (Scala 1:250);
QP_PA10	STATO SOVRAPPOSTO – Prospetti (Scala 1:250);
QP_PA11	SCHEMA FOGNATURE – Stato attuale e stato di progetto (Scala 1:500);
QP_PA12	SCHEMA IMPIANTO ENEL – Planimetria e dettaglio cabina di trasformazione (Scala 1:500 e 1:250);
QP_PA13	SCHEMA TELECOM – Planimetria (Scala 1:500 e 1:250);
QP_PA14	EX-CANALE IRRIGUO "CANALE DI DESTRA" Stato attuale con documentazione fotografica, stato di progetto e stato sovrapposto (Scala 1:500);
<b>B</b>	<b>DOCUMENTAZIONE</b>
QP_PA15	Relazione Urbanistica;
QP_PA16	Relazione Illustrativa Generale
QP_PA17	Norme Tecniche di Attuazione
	Relazione Geologica, Idraulica e Sismica;
	Modulistica regionale a firma del Dott. Marco Daguati necessaria per il deposito presso il Genio Civile della Relazione di cui al punto precedente
	Copia del Parere Congiunto con richiesta di integrazioni sul progetto della rotatoria da realizzare
	Integrazioni a firma dell'Ing. Massimo Ferrini relative al progetto della rotatoria di cui al punto precedente: a) Relazione integrativa b) Allegati - Elaborati grafici
	Schema convenzione

#### **Art. 5. Valore prescrittivo degli elementi costitutivi**

Gli elaborati del PA devono essere utilizzati tenendo conto delle precisazioni che seguono.

Riveste valore prescrittivo:

- l'eliminazione o l'attenuazione degli ostacoli fisici che interferiscono con le visuali panoramiche che si aprono verso i rilievi;
- le soluzioni progettuali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica degli interventi rispetto agli assetti morfologici dei luoghi, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo;
- la limitazione dell'inquinamento luminoso degli impianti d'illuminazione esterna al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio.
- è prescrittiva l'ubicazione del fabbricato e dell'area destinata a parcheggio; sono ammesse limitate traslazioni che non mutano l'assetto planimetrico dell'insediamento ed i flussi di traffico di accesso ed uscita;

Riveste valore indicativo:

- il sedime, la forma e le destinazioni d'uso dell'edificio indicata negli elaborati. Questi potranno motivatamente subire limitate modifiche nel posizionamento sul lotto, nelle dimensioni, nelle destinazioni consentite e nelle altezze, sempre nel rispetto dei parametri urbanistici assegnati, delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dettate dalle presenti norme;
- le situazioni distributive logistiche che potranno essere variate, nel rispetto del perimetro massimo di attuazione e dei parametri urbanistici di riferimento del presente PA;
- la posizione prevista negli elaborati grafici per i parcheggi e la viabilità interna che potrà subire variazioni, purché nel rispetto delle dotazioni minime derivanti dall'applicazione degli standard;
- la sagoma ed il numero dei livelli dei parcheggi seminterrati o interrati.

#### **Art. 6. Perequazione urbanistica**

L'attuazione del PA comporta la corresponsione da parte del soggetto attuatore di un contributo per la città pubblica pari a 360 euro per ogni metro quadrato di superficie edificabile realizzata, compresa quella derivante dal recupero delle consistenze edilizie esistenti.

### **Sezione II. Modalità d'intervento**

#### **Art. 7. Attuazione del Piano**

Il PA viene realizzato sulla base di un'apposita convenzione nella quale sono regolate le modalità operative di realizzazione e di assolvimento del contributo per la città pubblica.

Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti norme si applicano le disposizioni contenute nelle norme tecniche di attuazione del RU e del regolamento edilizio comunale.

#### **Art. 8. Destinazioni ammissibili**

Le destinazioni ammissibili sono quelle riconducibili alla categoria funzionale commerciale al dettaglio, comprensiva delle attività e degli spazi ad essa connessi: magazzini, depositi e servizi complementari alle attività commerciali ed alla categoria direzionale.

L'insediamento di strutture commerciali di tipo alimentare è consentita entro la soglia massima della superficie edificabile di recupero di cui all'Art. 10.

Le destinazioni d'uso indicate nelle planimetrie di progetto potranno variare all'interno delle

categorie funzionali ammissibili e nei limiti prescritti dalla presenti norme.

#### **Art. 9. Categorie d'intervento ammissibili**

Per le finalità del PA, nei limiti del dimensionamento di cui all'Art. 10, sono ammesse le seguenti categorie d'intervento edilizio ai sensi dell'art. 18 delle norme tecniche di attuazione del RU:

- manutenzione ordinaria (*Ma.o*) e straordinaria (*Ma.str*);
- restauro e risanamento conservativo (*Re/Co*);
- ristrutturazione edilizia (*Rist.cons.* e *Rist.ric.*);
- addizione volumetrica (*Add.*);
- interventi pertinenziali (*Int.pert* e (*Acc.*);
- sostituzione edilizia (*Sost.*);
- demolizione senza ricostruzione (*Dem.*);
- ristrutturazione urbanistica (*Rist.urb*);

#### **Art. 10. Dimensionamento e parametri urbanistici**

Per la definizione dei parametri urbanistici si fa riferimento al DPGR 39/R/2018.

La capacità edificatoria dell'ambito d'intervento è determinata esclusivamente dalla superficie edificabile (SE) come definita dall'art. 10 del DPGR 39/R/2018.

Gli interventi edilizi devono rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- superficie territoriale: 14.928 mq;
- superficie fondiaria: 12.367 mq;
- SE massima realizzabile: 3.827,60 mq, di cui 3.297,60 mq di recupero e 600 mq di nuova edificazione;
- altezza massima del fabbricato: non superiore a 12 m;
- Aree permeabili: non inferiori al 25% della superficie fondiaria;
- Area a parcheggio: devono essere rispettate le quantità minime previste:
  - o dalla L. n. 122/1989 per i parcheggi per la sosta stanziale;
  - o parcheggi per la sosta di relazione di cui alla LR n. 62/2018 e al DPGR 23/R/2020,
  - o parcheggi di uso pubblico di cui al DM n. 1444/1968.

Per la quantificazione dei parcheggi previsti dalla L. n. 122/1989 si assume la dotazione maggiore tra quella determinata dall'adozione del parametro di 0,35 mq per ogni mq di SE e quella determinata dal rapporto di 1/10 del volume virtuale come definito dall'art. 24, comma 3, lett. a) del DPGR n. 39/R/2018.

L'altezza massima consentita è riferita al piano dei parcheggi esterni, costituito dalla piastra sulla quale poggiano i fabbricati e che uniforma il piano alla quota superiore esistente contigua alla via Aurelia.

#### **Art. 11. Criteri relativi agli interventi**

Relativamente alle distanze dai confini, dalle strade pubbliche e tra gli edifici, ferme restando le norme DM n. 1444/1968, del Codice Civile, del Codice della Strada e della normativa antisismica, nonché le disposizione del vigente RU e del Regolamento edilizio, sono da rispettare le seguenti prescrizioni:

- la distanza minima da strade pubbliche non deve essere inferiore ad 1/2 dell'altezza

dell'edificio con un minimo assoluto di 5 m;

- la distanza minima dai confini deve essere maggiore o uguale ad 1/2 dell'altezza dell'edificio con un minimo assoluto di 5 m;

Rispetto ai volumi interrati vanno rispettati i seguenti criteri:

- l'extrasagoma è ammissibile solo per destinazioni a parcheggio e purché venga rispettata la distanza di 1,50 m dai confini privati e di 3,00 m dalla strada pubblica,
- in conformità agli assetti idrogeologici il parcheggio interrato/seminterrato può essere realizzato anche su più livelli.

Fermo restando quanto previsto dal Codice Civile sono escluse dal regime delle distanze di cui sopra le viabilità interne di servizio e quelle ciclabili. Sono altresì escluse dal computo delle distanze gli elementi funzionali quali le rampe di accesso per servizi di carico e scarico nonché i riempimenti o i livellamenti determinati in adeguamento morfologico dell'area, giustificato dalla relazione di fattibilità idraulica.

Nelle aree per verde privato che rappresentano fasce di mitigazione è prevista la messa a dimora di essenze autoctone e riutilizzo delle essenze arboree presenti (ulivi) con integrazione di nuove essenze da posizionarsi nelle zone di delimitazione tra gli stalli dei parcheggi.

#### **Art. 12. Criteri relativi ai parcheggi**

I parcheggi sono previsti in parte nella zona sottostante il sedime del fabbricato (sottopiazza) ed in parte sull'area esterna. L'accesso avviene dalla via Aurelia.

I parcheggi sono proporzionalmente pertinenti ad ogni destinazione ed ad essa esclusivi, rispondono alle prescrizioni del DM n. 1444/68, della L. n. 122 /88 e del DPGR 23/R/2020. Ogni eventuale variazione del progetto con diversa ripartizione delle destinazioni prescinde da una riquantificazione dei parcheggi.

Le aree destinate a parcheggio comprendono sia gli spazi destinati agli stalli che alle aree di manovra e di ingresso/uscita. Gli stalli auto devono avere dimensioni minime non inferiori a 2,5x5,0 m.

Devono essere previsti stalli per motocicli nella misura di due ogni dieci posti auto o frazione di dieci, con dimensioni minime non inferiori a 2,5x1,0 m.

I parcheggi interrati, in deroga al regime sulle distanze previste dal RU, devono rispettare una distanza non inferiore a 3,00 m dalle strade ed 1,5 m dai confini. I parcheggi interrati, non eccedenti le dotazioni minime definite dalle norme statali e regionali, potranno essere realizzati anche al di fuori della sagoma dell'edificio, previa presentazione all'Amministrazione di un atto unilaterale d'obbligo - registrato e trascritto - che dovrà prevedere l'impegno del proprietario a non mutarne la destinazione d'uso, pena la riduzione in pristino.

#### **Art. 13. Materiali e sistemazioni esterne**

Al fine di garantire un adeguato livello qualitativo degli interventi edilizi devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

1. fabbricato: Il fabbricato principale costituito da un solo piano fuori terra, realizzato con sistema in parte prefabbricato ed in parte in acciaio avrà comunque finiture esterne sui paramenti verticali attraverso posizionamento di elementi di rivestimento di alcune parti grezze in materiali nobilitati di tipo metallico o sintetico con colori in armonia con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche;  
L'utilizzo degli infissi in struttura metallica privilegeranno la continuità visiva del vetro e le sue trasparenze;  
L'elemento porticato dovrà identificare attraverso la sua geometria e l'utilizzo delle colonne inclinate una percezione visiva che identifichi in modo

2.  
sistemazioni  
esterne:

inequivocabile l'accesso alla struttura, con visibilità anche dalla viabilità pubblica,

Le parti esterne dovranno essere realizzate con caratteristiche sotto indicate:

viabilità di accesso ai parcheggi realizzate con pavimentazione in asfalto; detta viabilità sarà delimitata con opportune cordonature a delimitazione di aiuole creanti diaframma con gli stalli di parcheggio.

Le parti che definiscono gli stalli di parcheggio saranno delimitate con aiuole ospitanti essenze arboree appartenenti alla tradizione locale, quali agrumi, lecci, aceri, olmi o altre essenze rilevate nell'intorno cittadino con caratteristiche di definizione di parti ombreggianti.

La pavimentazione dei parcheggi dovrà essere realizzata con materiali di tipo autobloccanti o simile al fine di garantire una pavimentazione permeabile con un'integrazione di parti verdi.

Il dislivello presente tra Via Aurelia e l'area a parcheggio sarà superato mediante la realizzazione di rampe e muretti di contenimento.

Le aree a verde ricavate all'interno dell'area potranno essere eventualmente coperte da uno strato di inerti decorativi in pietra locale frantumata al fine di realizzare un giardino a secco.

#### **Art. 14. Barriere architettoniche**

In sede di progettazione edilizia degli interventi previsti nel progetto dovrà essere garantito il rispetto delle disposizioni della L. n. 13/89 e del relativo DM n. 236/89 in materia di abbattimento di barriere architettoniche, con le seguenti prescrizioni in conformità alla norma di riferimento ed in particolare:

- larghezza delle aperture sull'esterno e di accesso ai servizi igienici,
- adeguamento delle quote esterne con quelle interne attraverso livellamenti o realizzazione di rampe;
- dimensionamento dei servizi igienici dedicati all'utilizzo di portatori di handicap;
- posa in opera di apprestamenti di supporto alle azioni derivate da soggetti diversamente dotati.

#### **Art. 15. Fonti energetiche rinnovabili e di edilizia sostenibile**

Gli interventi previsti dal PA devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana;
- 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;

#### **Art. 16. Titoli edilizi necessari per la realizzazione delle opere**

Per le realizzazione delle opere di urbanizzazione (da realizzare a scomputo oneri di

urbanizzazione), a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo e la conseguente sottoscrizione della relativa Convenzione, il Soggetto Attuatore si impegna a presentare istanza di Permesso di Costruire.

Per la realizzazione delle opere relative alla sistemazione delle aree esterne ed al completamento con ampliamento del fabbricato ricadenti nel lotto privato sarà necessario presentare da parte del Soggetto Attuatore una SCIA Edilizia.

Per la realizzazione della media struttura di vendita e l'esercizio di vicinato il soggetto attuatore dovrà presentare presso il SUAP una Domanda Unica nella quale saranno incluse le istanze di pareri ai vari enti e la SCIA Edilizia.

# COMUNE DI MASSA

Repertorio n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

## CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI NELL'AREA IDENTIFICATA ALL'INTERNO DELLA UTOE 2 "FASCIA DI BORDO VIA AURELIA OVEST/VIA VECCHIA CANDIA - FDB.2.07"

-----REPUBLICA ITALIANA-----

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Massa, Via Porta Fabbrica n. 1, avanti al sottoscritto ufficiale rogante \_\_\_\_\_ si sono costituiti:

1) Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, non in proprio, ma in qualità di Dirigente del Settore – \_\_\_\_\_ del Comune di Massa e come tale legale rappresentante del "COMUNE DI MASSA" con sede in Via Porta Fabbrica n. 1, codice fiscale e partita IVA 00181760455, ivi domiciliato per la carica, tale nominato dal Sindaco del Comune di Massa con Decreto n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, autorizzato alla stipula del presente atto in esecuzione della Determinazione del Dirigente Responsabile del Settore – \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del giorno \_\_\_\_\_ che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A" (All. A),-----

2) Sig \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ domiciliato per la carica ove appresso, nella sua qualità di legale rappresentante della Società \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, iscritta c/o C.C.I.A. di \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, P.IVA \_\_\_\_\_, numero iscrizione Registro delle Imprese di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, che nel seguito del presente atto sarà semplicemente denominato "Soggetto Attuatore" ed in qualità di proprietario pieno ed esclusivo di un immobile situato nel comune censuario ed amministrativo di Massa, più avanti individuato.-----

Dell'identità e della piena capacità delle parti sopra costituite io ufficiale rogante sono personalmente certo. Le parti, espressamente e spontaneamente, avendo i requisiti di legge, previo il mio consenso, dichiarano di voler rinunciare all'assistenza dei testimoni;

### **PREMESSO**

A) che la Società \_\_\_\_\_ è piena ed esclusiva proprietaria dell'area, identificata all'interno della UTOE 2 "Fascia di bordo Via Aurelia Ovest/Via Vecchia Candia - FDB.2.07" posta nel comune censuario e amministrativo di Massa, censita in catasto terreni comunale di Massa al foglio 89 particelle 38, 538, 539, 518, 542, foglio 75 particelle 719, 720, 755 e dell'immobile in corso di costruzione di mq. circa **3.297,60** coperti e distinto al catasto fabbricati comunale di Massa al foglio 89 mappale 38 sub. 1;

B) che il Sig. \_\_\_\_\_ nella sua qualità di legale rappresentante della Società \_\_\_\_\_ quale intervenuto proprietario, come sopra rappresentato, dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili sopra indicati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione essendo i suddetti immobili pervenutogli per atto di compravendita a rogito Notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_ repertorio \_\_\_\_\_ raccolta \_\_\_\_\_ registrato a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ trascritto a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ Reg. Part. n. \_\_\_\_\_ di superficie catastalmente identificata presso l'Agenzia del Territorio di Massa Carrara al Catasto \_\_\_\_\_ del Comune di Massa pari a \_\_\_\_\_ mq;

C) che le particelle sopra indicate fanno parte di un'area produttiva dismessa avente una superficie fondiaria complessiva, rilevata a seguito di misurazioni celerimetriche, pari a mq. 12.367,00, ed una superficie territoriale (complessiva tra area privata e pubblica) pari a mq. 14.928,00, classificate come UTOE 2 "Fascia di bordo Via Aurelia Ovest/Via Vecchia Candia - FDB.2.07", disciplinata da apposita Scheda Norma in variante e destinata alla realizzazione di un intervento di natura privata, avente ad oggetto il completamento del fabbricato esistente in corso di costruzione di mq. circa 3.296,55 coperti da destinare ad uso commerciale per la vendita al minuto di generi alimentari e non ed altre attività;

D) che la sopra indicata Società \_\_\_\_\_ ha presentato in data \_\_\_\_\_ il Piano Attuativo in attuazione della Scheda Norma di cui alla precedente premessa C);

E) che la proposta di Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata è stata fatta propria dall'Amministrazione comunale in considerazione del fatto la stessa offre l'opportunità, in coerenza con gli obiettivi del vigente Piano Strutturale, di dare corso a una generale riqualificazione

della porzione di territorio dove insiste l'area, sia sul piano di un completamento e di una riorganizzazione tipologica del tessuto urbano di un lotto che attualmente versa in uno stato di forte abbandono e degrado;

F) che, oltre alla riqualificazione dell'area nei termini sopra indicati, la proposta della proprietà prevedeva anche l'obbligatorietà di elargire al Comune un valore tra oneri concessori e perequativi complessivamente pari a 360 euro/mq SUL così come previsto e disciplinato dalla Scheda Norma di cui in premessa C);

G) che a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata di cui alla precedente premessa D) e la conseguente sottoscrizione della presente Convenzione, il Soggetto Attuatore si impegna a presentare istanza di Autorizzazione Unica costituita da:

- dichiarazione SCIA relativamente al completamento del fabbricato esistente di cui alla precedente premessa A) per la realizzazione e l'apertura al pubblico all'interno dell'area di proprietà di un edificio a carattere commerciale da destinare in parte a Media Struttura di Vendita di generi alimentari e non ed in parte ad Esercizio di Vicinato, con contestuale realizzazione di aree di pertinenza;

- richiesta di licenza commerciale per la media struttura di vendita con ara vendita pari a mq. 1.498,97;

H) che a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo con contestuale Variante Urbanistica Semplificata di cui alla precedente premessa D) e la conseguente sottoscrizione della presente Convenzione, il Soggetto Attuatore si impegna a presentare istanza di Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione\* (da realizzare a scomputo oneri di urbanizzazione) previste dalla Scheda Norma di cui alla precedente premessa C);

I) che l'attivazione dell'esercizio di vicinato con area vendita pari a mq. 300,00 sarà infine soggetta ad ulteriore SCIA commerciale a carico del Soggetto Attuatore;

L) che, in particolare, in conformità con quanto stabilito dalla Scheda Norma in variante di cui in premessa C) sono previsti quali opere di urbanizzazione\*:

1) Realizzazione rotatoria identifica nella tavola n. 7 allegata al Piano Attuativo, all'intersezione tra Via Aurelia Ovest e Via Vecchia Candia;

M) che il progetto della rotatoria di cui al precedente punto L.1), così come previsto dalla Scheda Norma in variante di cui alla precedente premessa C), invade, oltre alle aree pubbliche ad alle aree di proprietà del Soggetto Attuare, anche una porzione di particella di proprietà di terzi e, più

precisamente, la proprietà del Sig. Federighi Marco, distinto al catasto fabbricati comunale di Massa, particella 755 del foglio 75 in corso di acquisizione da parte della Società GE.IMM. S.r.l.;

N) che il progetto include un'area di proprietà della Società Costruzioni Industriali S.r.l. distinta al catasto fabbricati comunale di Massa particella 89 subalterno 3 foglio 89 il cui rapporto è in corso di definizione;

P) che il progetto della rotatoria di cui al precedente punto L.1), così come previsto dalla Scheda Norma in variante di cui alla precedente premessa C), implica l'adeguamento dell'attuale pista ciclopedonale presente lungo il tratto di interesse;

Q) che occorre quindi disciplinare la tempistica e le modalità per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione\* a scomputo oneri di urbanizzazione e la gestione delle aree ad uso pubblico;

tutto ciò premesso, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti, come  
sopra rappresentati,

## **CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:**

### **Art. 1 - OBBLIGHI GENERALI**

1. La presente convenzione è relativa all' UTEO 2 "Fascia di bordo Via Aurelia Ovest/Via Vecchia Candia - FDB.2.07" meglio individuato e disciplinato dalla relativa Scheda Norma allegata alle norme del Regolamento urbanistico, introdotta a seguito della specifica variante. L'area soggetta a Piano Attuativo viene individuata dalle particelle catastali identificate al catasto terreni comunale di Massa al foglio 89 particelle 38, 538, 539, 518, 542, foglio 75 particelle 719, 720, 755 e dell'immobile in corso di costruzione di mq. circa 3.296,55 coperti e distinto al catasto fabbricati comunale di Massa al foglio 89 mappale 38 sub. 1, ubicate lungo Via Aurelia Ovest;

2. Il Soggetto Attuatore s'impegna, nei termini e contenuti di cui all'istanza del rilascio di Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione\* (da realizzare a scomputo oneri di urbanizzazione) di cui alla precedente premessa H) ed all'istanza di Autorizzazione Unica di cui alla precedente premessa G) relativa al completamento del fabbricato esistente di proprietà a carattere commerciale da destinare in parte vendita di generi alimentari e non ed in parte ad altre attività, ad assumere, a far corso dalla data del ritiro dell'ultimo tra i due titoli di cui sopra (ovvero tra il rilascio del Permesso

di Costruire ed il rilascio dell’Autorizzazione Unica), gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé e per i propri aventi causa vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

3. Il Soggetto Attuatore assume, con la sottoscrizione della presente convenzione, per sé e per i propri aventi causa, gli obblighi relativi alla realizzazione e gestione delle aree ad uso pubblico e al versamento del contributo per la città pubblica come disciplinati agli articoli 4 e 5.

4. Essendo prevista nel Piano Attuativo presentato la realizzazione di una media struttura di vendita avente area vendita di mq. 1.498,97 ed altre attività (esercizi di vicinato) avente area vendita di mq. 300,00, ai sensi dell’articolo 18, comma 4 della legge regionale 23 novembre 2018, n. 62 (Codice del Commercio) il Comune di Massa si impegna, nel caso di presentazione da parte del Soggetto Attuatore della richiesta, comprensiva degli elaborati previsti per legge, a rilasciare tramite l’Ufficio SUAP il provvedimento di autorizzazione all’apertura della media struttura di vendita contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione\* (da realizzare a scomputo oneri di urbanizzazione);

5. Per consentire la realizzazione dell’opera di urbanizzazione di cui al precedente punto L.2) il Comune di Massa si impegna a cedere al Soggetto Attuatore la porzione di area pubblicata di mq. circa 93,21 campita con retino di colore rosso nella tavola n. 6 allegata al Piano Attuativo di cui alla precedente premessa D); parimenti il Soggetto Attuatore si impegna a cedere al Comune di Massa porzioni delle particelle 719 e 720 e particella 755 del foglio 75 e porzione della particella 538 del foglio 89 di superficie complessiva di circa 678,29 campite con retino di colore verde nella tavola n. 6 allegata al Piano Attuativo di cui alla premessa D).

## **Art. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1. Le premesse e gli allegati del presente atto ne formano parte integrante, sostanziale ed inscindibile, sia ai fini interpretativi che ai fini dispositivi, ed hanno determinato il consenso delle Parti.

2. Il Soggetto Attuatore è obbligato per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, pertanto si deve intendere che, in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi del Soggetto Attuatore assunti con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore, non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte, se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo, abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

### **Art. 3 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

1. La presente convenzione disciplina gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore relativamente:

- a) al contributo per la città pubblica come indicato nella Scheda Norma di cui in premessa C), comprensivo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari e ad esclusione del contributo sul costo di costruzione;
- b) alle modalità e ai tempi di realizzazione e di gestione delle opere di urbanizzazione\* (a scomputo oneri di urbanizzazione) e delle aree ad uso pubblico.

2. Le opere d'interesse privato previste nell'area consistono nella realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale (media struttura di vendita ed attività di vicinato), di mq. coperti complessivi pari a circa 3.296,55.

### **Art. 4 - PEREQUAZIONE COMPENSATIVA**

In applicazione dei principi perequativi del Piano strutturale e del Regolamento urbanistico la Scheda Norma UTEO 2 "Fascia di bordo Via Aurelia Ovest/Via Vecchia Candia - FDB.2.07" prevede l'assolvimento di un contributo per la città pubblica, comprensivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, pari a 360 euro/mq SUL.

Rimarrà invece in capo al Soggetto Attuatore il versamento del contributo sul costo di costruzione relativo all'operazione in oggetto.

I contributi di cui ai precedenti punti 1) e 2), dovranno essere erogati con le modalità indicate nei successivi articoli 6 e 7 della presente Convenzione.

### **Art. 5 - REALIZZAZIONE, DISCIPLINA E GESTIONE DELLE AREE AD USO PUBBLICO**

1. Il Soggetto Attuatore s'impegna alla realizzazione delle opere di urbanizzazione\* previste dalla Scheda Norma di cui alla premessa L), nel periodo di validità del Permesso di Costruire convenzionato riferito alle stesse e comunque prima dell'attestazione di agibilità del fabbricato a destinazione commerciale di cui in premessa C).

2. Il costo stimato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione\* di cui in premessa L), da realizzare in parte su proprietà privata ed in parte su proprietà pubblica, è pari ad €\_\_\_\_\_;

**Art. 6 - REALIZZAZIONE, TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI E COLLAUDO  
DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE\***

1. La Scheda Norma di cui alla precedente premessa C) del R.U. ha attuazione tramite interventi diretti convenzionati, per i quali valgono i termini di efficacia dei relativi titoli abilitativi, in conformità all'articolo 133 della L.R. Toscana n. 65/2014, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.

2. Le opere di urbanizzazione\*, ed in particolare la rotatoria di cui alla precedente premessa L.1), devono essere iniziate in concomitanza con l'inizio dei lavori di completamento dell'immobile commerciale ed essere ultimate non oltre il termine dei lavori dello stesso.

3. In ogni caso la realizzazione della rotatoria di cui alla precedente premessa L.1) dovrà avvenire con regolarità e continuità durante la costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

4. L'eventuale richiesta di varianti in corso d'opera agli elaborati allegati all'istanza di Autorizzazione Unica di cui alla precedente premessa G), ove comportino una proroga del termine di ultimazione dei lavori, determineranno la conseguente proroga per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

5. L'avvenuta realizzazione della rotatoria di cui alla precedente premessa L.1) e la conseguente effettuazione del collaudo, costituisce condizione necessaria, ricorrendo gli altri presupposti di legge, per ottenere l'agibilità del fabbricato da realizzarsi secondo le normative di legge in vigore. In assenza del realizzarsi di tale condizione la presentazione del certificato di agibilità sarà considerata violazione degli obblighi convenzionali e la stessa sarà priva di ogni efficacia.

6. Ove nell'esecuzione degli scavi s'incontrassero manufatti preesistenti per pubblici servizi dovrà esserne data comunicazione scritta al Comune per i provvedimenti del caso. Tale comunicazione dovrà essere estesa anche alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Lucca e Massa Carrara, nel caso di rinvenimento di reperti di pregio artistico o storico o di opere o di oggetti d'interesse archeologico o paleontologico.

7. Le opere saranno soggette a verifiche in corso d'opera da eseguirsi a cura del Comune anche mediante incarico a un tecnico di fiducia esterno all'Ente.

8. All'Ufficio Tecnico Comunale, Settore Lavori Pubblici e/o ad altri tecnici eventualmente incaricati dal Comune, competerà il collaudo/verifica finale delle altre opere di urbanizzazione\* realizzate, che dovrà essere approvato dal Comune stesso entro e non oltre 1 (un) mese dalla comunicazione di fine

dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria, e comunque non oltre la fine dei lavori relativi all' Autorizzazione Unica di cui alla precedente premessa G), trasmessa per PEC dal Soggetto Attuatore, comprensiva degli elaborati e delle certificazioni, come meglio indicato dall'art. 12 della presente Convenzione. I relativi oneri saranno a completo carico del Soggetto Attuatore nei limiti indicati all'articolo 4 della presente Convenzione.

#### **Art. 7 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI RELATIVI AL CONTRIBUTO PER LA CITTÀ PUBBLICA**

1. L'importo del contributo per la città pubblica calcolato quale prodotto tra il valore unitario di 360 euro ed il valore della SUL, così come definito al precedente art. 4), al netto del valore delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo, dovrà essere erogato al Comune di Massa, in una rata unica, al ritiro del Permesso di costruire convenzionato relativo alla realizzazione delle opere di costruzione della media struttura di vendita.
2. Come previsto dalla norma il contributo sarà vincolato ad uno specifico centro di costo per la realizzazione o la manutenzione e la riorganizzazione, il rifacimento o il rinnovamento di opere pubbliche, d'interesse generale o arredo urbano, nonché la realizzazione di servizi da attuare prioritariamente, ma non esclusivamente, nel contesto in cui ricade l'intervento.
3. Il Comune di Massa potrà disporre dell'importo per le finalità sopra indicate senza dover avere nessun tipo di assenso o parere da parte del Soggetto Attuatore.

#### **Art. 8 - REALIZZAZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE\***

1. Le opere e i manufatti saranno soggetti a verifiche in corso d'opera da eseguirsi a cura del Comune di Massa. All'Ufficio Tecnico Comunale, Settore Lavori Pubblici e/o ad altri Tecnici eventualmente incaricati dal Comune di Massa in accordo con il Soggetto Attuatore, competerà il collaudo/verifica finale delle opere di urbanizzazione realizzate, che sarà eseguito e approvato entro 1 (un) mese dalla comunicazione di ultimazione dei lavori da parte del Soggetto Attuatore e comunque non oltre la fine dei lavori relativi all' Autorizzazione Unica di cui alla precedente premessa G).
2. I relativi oneri saranno a completo carico del Soggetto Attuatore.

## **ART. 9 - PERMESSI DI COSTRUIRE**

1. Dopo la sottoscrizione del presente atto, previo deposito della polizza fideiussoria di cui all'art. 10, il Soggetto Attuatore può ottenere il rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione ed il rilascio dell'Autorizzazione Unica di cui alla precedente premessa G).
2. L'efficacia del titolo abilitativo è subordinata al pagamento del contributo di cui all'articolo 183 della L.R. Toscana n. 65/2014, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso.

## **Art. 10 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. A garanzia dell'esatta e piena osservanza degli impegni assunti per la buona esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria indicate all'articolo 4 della presente convenzione, il Soggetto Attuatore ha costituito a favore del Comune di Massa una cauzione tramite polizza fideiussoria con scadenza incondizionata, emessa da primaria compagnia di assicurazione, da accettarsi da parte del Comune, per l'importo di \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_/00) pari al 100% del costo documentato delle opere di realizzazione del parcheggio di uso pubblico, stipulata presso la \_\_\_\_\_, con sede in legale in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_, con Polizza n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.
2. L'importo della cauzione è proporzionalmente riducibile nel tempo, a richiesta, a mano a mano che le opere di urbanizzazione risulteranno eseguite e collaudate previa stesura di verbale sottoscritto in contraddittorio tra le parti.
3. L'importo delle garanzie potrà essere decurtato, a richiesta del Soggetto Attuatore previa verifica della regolare esecuzione delle opere realizzate al momento della richiesta. Qualora, in dipendenza dell'aumento dei costi di costruzione, l'importo non garantisca l'esecuzione di tutte le opere, il Comune di Massa potrà chiedere un'integrazione valutata sulla base dei costi aggiornati.
4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso il Soggetto Attuatore sottoscrittore della presente convenzione è obbligato in solido con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, con la sola significazione dell'inadempimento.
5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico

interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

6. La fideiussione sarà svincolata, anche parzialmente, dopo l'emanazione dei certificati di collaudo delle opere stesse.

7. In caso di cessione degli immobili di cui al Piano Attuativo, il Soggetto Attuatore sarà esonerato da ogni obbligo della presente convenzione e sarà restituito l'originale della fideiussione contestualmente alla consegna di nuova garanzia a nome dell'acquirente del bene che si assumerà tutti gli oneri indicati nella convenzione stessa.

#### **Art. 11 - SPESE**

Tutte le spese, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, comprese le imposte e tasse, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese ai afferenti alla redazione dei tipi di frazionamento ove richiesti ed ogni altro onere, sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

#### **Art. 12- TRASFERIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUZIONE**

1. Nel caso di trasferimento del Permesso di Costruire a successori od aventi causa del Soggetto Attuatore prima della ultimazione dei lavori, il nuovo Soggetto Attuatore subentra nella posizione giuridica del precedente, relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione. Il titolo che consente il trasferimento del Permesso di Costruire deve essere presentato al Comune unitamente ad una dichiarazione unilaterale d'obbligo redatta per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, con la quale il subentrante nel Permesso di Costruire si impegna al rispetto integrale di tutte le norme e prescrizioni contenute nella presente convenzione.

#### **Art. 13 - NORME DI SALVAGUARDIA**

1. Le eventuali varianti al vigente Regolamento urbanistico come modificato a seguito di delibera consiliare n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che abbiano validità di norma di salvaguardia ai sensi delle leggi urbanistiche, modificano automaticamente il presente schema di convenzione e, quindi, anche gli eventuali atti non ancora stipulati per le parti difformi o carenti rispetto alle nuove prescrizioni normative o di zona.

#### **Art. 14 - TUTELA DELLA RISERVATEZZA**

1. Il Comune di Massa rende noto al Soggetto Attuatore che tratterà i dati contenuti nel presente contratto, nel rispetto delle norme sulla tutela della privacy, di cui al D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 “Codice in materia di protezione dei dati personali” e, comunque, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l’assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti.

#### **Art. 15 - DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI**

1. Il Soggetto Attuatore, per quanto concerne l’edificazione del lotto prevista dalla presente convenzione, è soggetto all’obbligo di attenersi strettamente alle leggi e ai regolamenti in vigore sotto la propria ed esclusiva responsabilità, anche nei riguardi dei terzi.

2. Il Comune di Massa declina ogni responsabilità per danni, lesioni di diritti o interessi che dovessero derivare a terze persone dalla presente convenzione.

3. Gli obblighi derivanti al Soggetto Attuatore per effetto della presente convenzione, si intendono assunti dagli stessi per sé, successori ed aventi causa.

#### **ART. 16 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

1. Il progetto è composto da \_\_\_\_\_ allegati al parere di conformità urbanistica n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_. Detti elaborati sono depositati negli originali del Comune ed individuabili univocamente e inequivocabilmente e non vengono pertanto allegati materialmente alla convenzione.

2. La tavola QP.1.7, le norme tecniche di attuazione e la Scheda Norma dell'ambito d'intervento AREC.5.06 del regolamento urbanistico, richiamati nella presente convenzione, quali atti pubblici allegati alla deliberazione di adozione, sono depositati negli originali del Comune individuabili univocamente e inequivocabilmente e non vengono, pertanto, allegati materialmente alla convenzione.

#### **ART. 17 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. Il Soggetto Attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. Il Soggetto Attuatore autorizza il signor Conservatore dei registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Il Soggetto Attuatore potrà richiedere le agevolazioni fiscali vigenti in materia, oltre all'applicazione di altri eventuali benefici più favorevoli, se ammessi.

I comparenti, come sopra rappresentati, mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Richiesto, io ufficiale rogante ho redatto il presente atto, scritto con strumenti informatici da persona di mia fiducia e sotto la mia direzione, e pubblicato mediante lettura fattane alle parti le quali lo hanno dichiarato pienamente conforme alla loro volontà e con me lo sottoscrivono su ogni foglio e sugli allegati. La presente convenzione si compone di numero \_\_\_\_\_ fogli di carta debitamente legalizzata, dei quali si sono occupate pagine intere in numero di \_\_\_\_ e righe in numero di \_\_\_\_\_ della \_\_\_\_\_ pagina escluse le firme.

(\*) La Scheda Norma di cui alla precedente premessa C) prevede la redazione, a carico del Comune di Massa, del progetto guida allo scopo di definire le opere di urbanizzazione a carico del Soggetto Attuatore. Pertanto, le opere inserite nella presente Convenzione, saranno meglio definite a seguito della consegna del progetto di cui sopra da parte dell'Amministrazione Comunale.

**IL COMUNE** \_\_\_\_\_

**IL SOGGETTO ATTUATORE** \_\_\_\_\_

**L'UFFICIALE ROGANTE** \_\_\_\_\_

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](http://www.comune.massa.ms.it)

## SETTORE LAVORI PUBBLICI - ASSETTO DEL TERRITORIO - PROTEZIONE CIVILE servizio pianificazione del territorio

Massa, 07 ottobre 2025

**Oggetto: Variante semplificata con contestuale piano attuativo relativa alla Fascia di Bordo 2.07**

Il sottoscritto arch.Matteo Adriano Ratti, nato a Carrara il 29 marzo 1978, specialista tecnico, dipendente di questa amministrazione presso il Settore Edilizia Privata ed Assetto del territorio, in qualità di responsabile del procedimento di cui all' oggetto,

comunica

sotto la propria responsabilità, di non trovarsi in situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale, ex art.6 bis della legge n.241/1990.

Arch. Matteo Adriano Ratti

*(documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 – CAD)*