

COMUNE DI CARRARA  
SETTORE URBANISTICA E SUAP

*Piano Urbanistico Attuativo di Recupero di iniziativa privata  
Area "Ex Tabacco"  
Frazione di Avenza – Località La Grotta*

*Relazione di sintesi del responsabile del procedimento art. 16 L.R.T. 1/05*

*Dicembre 2011*

Ai sensi dell'art. 10 del DPGR 4/R del 09/02/2007 e della L.R. 01/2005 la relazione di sintesi è il documento che descrive tutte le fasi del processo di valutazione svolte in corrispondenza con l'attività di elaborazione del piano attuativo di recupero.

Preliminarmente all'adozione dello stesso piano attuativo da parte del Consiglio Comunale la presente relazione di sintesi è messa a disposizione delle autorità e dei soggetti privati interessati al fine di garantire la trasparenza e la partecipazione al procedimento. Tale partecipazione si attua mediante pubblicazione sul sito web del Comune.

Il presente documento è strutturato secondo i contenuti previsti dalla normativa vigente.

a) I risultati delle valutazioni territoriali, ambientali, sociali ed economiche e sulla salute umana


Dal documento di valutazione integrata presentato da proponente si ricava quanto segue:

- dai risultati dell'analisi degli effetti ambientali derivanti dall'attuazione degli interventi del piano, emerge che gli elementi di maggiore criticità sono quelli legati all'inquinamento del suolo come già evidenziato nel Piano di Caratterizzazione del sito oggetto di bonifica, parte integrante del SIN.

|  |   |
|--|---|
| <b>Risorsa suolo: qualità chimico-fisica</b> |  |
|--|---|

- specifiche prescrizioni in merito alle analisi necessarie, alle azioni di bonifica e al monitoraggio sono oggetto di indicazioni direttamente dal MATTM.


- positivo il recupero della struttura attuato sia mantenendo la tipica morfologia dei capannoni, riconosciuta di valenza storico-documentaria dagli strumenti urbanistici vigenti, sia riqualificando i fabbricati che non presentano particolari elementi di rilievo, riducendo il consumo di suolo.

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <b>Risorsa suolo: consumo</b> |  |
|-------------------------------|---|



|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Risorsa suolo: aree a verde</b> |  |
|------------------------------------|---|

- viene mantenuta inalterata l'altezza dei fabbricati classificati di valore storico documentale e prevista una altezza massima degli edifici oggetto di ristrutturazione urbanistica tale da non alterare le visuali paesaggistiche. Inoltre viene conservata buona parte del muro di cinta dell'insediamento originario.

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <b>Risorse storico-documentarie</b> |  |
|-------------------------------------|---|



|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <b>Visuali paesaggistiche</b> |  |
|-------------------------------|---|

In tal senso risulta inoltre positivo l'aumento delle superfici permeabili mediante l'utilizzo di speciali pavimentazioni ove vengano demoliti i volumi e la conservazione degli elementi di verde ornamentale che caratterizzano il sito come gli esemplari di pino e altri alberi e arbusti presso la palazzina uffici e il cancello di ingresso.

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Risorsa suolo: permeabilità</b> |  |
| <b>Risorsa suolo: verde</b>        |  |

Anche per quanto concerne le altre risorse ambientali non si ravvisano particolari elementi di vulnerabilità o potenziali fattori di pressione derivanti dalla previsioni progettuali.

Si raccomanda e si prescrive, come recepito nelle NTA, un uso sostenibile delle acque attuando tecniche e impianti che consentano il massimo risparmio idrico e che permettano la tutela qualitativa della risorsa.

|  |   |
|--|---|
| <b>Risorsa acqua: tutela qualitativa</b> |  |
| <b>Risorsa acqua tutela quantitativa</b> |  |

Il piano di recupero prevede la predisposizione di impianti idonei per l'utilizzo di sistemi di produzione energetica da fonti alternative (in particolare mediante

pannelli solari) la cui installazione è facilitata dalla particolare struttura del tetto di alcuni capannoni e dall'orientamento rispetto all'irraggiamento solare.

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Risorsa energia</b> |  |
|------------------------|---|

La destinazione d'uso degli edifici per imprese artigianali-industriali di varia tipologia permette un utilizzo razionale e, al contempo, funzionale degli spazi, innovando quindi le potenzialità "produttive" dell'area, anche alla luce della nuove prospettive di finanziamento offerte dalla presenza della "zona franca" nel comprensorio della ZIA (Zona Industriale Apuana) a cavallo dei Comuni di Carrara e di Massa.

La dotazione di parcheggi, la disposizione dei locali derivanti dal frazionamento dei volumi attuali, e la possibilità di accesso da più punti su Via Antica Massa (2 cancelli di cui uno già esistente) portano a ritenere non significativi gli eventuali impatti sul traffico locale, anche in considerazione della vicinanza con le principali arterie di collegamento con il tracciato autostradale A12 (casello di Massa) e la rete ferroviaria (stazione di Carrara Avenza).

Peraltro gli interventi sulla viabilità previsti dai vigenti piani e atti di governo del territorio, offrono ulteriori garanzie a sostegno dell'ipotesi di non incidenza dell'intervento sulla viabilità locale, dal momento che il R.U. prevede la realizzazione della strada di collegamento con la zona di Morlungo (snellendo quindi i flussi su Via Livorno).


Al contempo, anche per la Via Antica Massa è previsto un miglioramento dell'attuale tracciato evitando il passaggio attraverso lo stabilimento OMIA.

Non sono quindi prevedibili impatti sulla qualità dell'aria, tenendo conto anche che le NTA prescrivono che nel complesso non siano insediabili attività insalubri o comunque inquinanti.



Si fa presente che a oggi la qualità dell'aria non è particolarmente inficiata da attività inquinanti e non sono disponibili dati analitici che dimostrino un contributo significativo sulle concentrazioni di polveri sottili da parte dei laboratori di lavorazione del marmo (peraltro in progressivo declino).

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>Risorsa aria: qualità</b> |  |
|------------------------------|---|

L'intervento quindi non esercita, anche potenzialmente o indirettamente, impatti significativi sull'ambiente ma ha una positiva ricaduta sullo stesso per quanto concerne la bonifica e la riqualificazione dei luoghi. Conseguentemente quindi, si ravvisa un effetto positivo sulla salute umana, soprattutto a seguito della rimozione/ neutralizzazione delle sostanze tossiche e pericolose presenti nell'area.

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Salute umana</b> |  |
|---------------------|---|

Il recupero del complesso industriale rappresenta il volano per uno sviluppo socio-economico dell'area oggi in progressivo degrado offrendo occasioni di crescita imprenditoriale e di occupazione anche grazie alle già citate facilitazioni fiscali.

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <b>Sviluppo socio-economico</b> |  |
| <b>Occupazione</b>              |  |

b) La verifica di fattibilità

#### **5.1- Fattibilità tecnico- territoriale- ambientale:**

1. definizione degli obiettivi e delle azioni di progetto;

2. verifica di sostenibilità riguardante l'analisi urbanistica ed ambientale degli interventi ipotizzati;

Nel presente documento di valutazione integrata sono state analizzate:

- la componente territoriale e urbanistica (regime d'uso, vincoli, programmazione, stato del contesto ...);
- la componente ambientale (naturalistica, aria - acqua-suolo/sottosuolo-paesaggio - clima acustico - energia, livelli di inquinamento);
- la componente edilizia (stato, valori architettonici, proprietà, ecc);

## **5.2- Fattibilità economico-finanziaria**

La sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento è garantita dalle analisi in termini di domanda e offerta del mercato locale (compresa la stima dei valori immobiliari oggetto della trasformazione) predisposte dal soggetto attuatore di natura privata per strutturare un proprio piano economico finanziario previsionale sulla base dei costi e dei ricavi dell'intervento e per verificare i benefici economici derivanti dall'investimento

## **5.3-Fattibilità giuridico-amministrativa**

In collaborazione con l'ufficio competente sono state identificate e analizzate le problematiche di tipo amministrativo-procedurale, individuando dettagliatamente i provvedimenti autorizzativi e approvativi necessari per la realizzazione degli interventi.

I documenti risultano quindi completi di tutti gli elaborati necessari per adempiere alle procedure di legge così da rispettare la previsione temporale sia degli investimenti che dei ricavi.

Per ciò che concerne la fattibilità amministrativa, sono stati approfonditi gli aspetti istituzionali, amministrativi, organizzativi ed operativi indispensabili per la piena operatività del piano attuativo.

c) verifica delle coerenze interna ed esterna

Nel documento di valutazione sono state valutate le coerenze esterne tra i contenuti del piano attuativo e i seguenti piani e programmi sovraordinati:

- PIT (Piano di Indirizzo Territoriale)
- PIT con valore di piano paesaggistico
- PTC Massa Carrara (Piano Territoriale di Coordinamento)
- PS Carrara
- RU di Carrara

Sono state peraltro valutate le coerenze con quanto disposto dalla normativa vigente (L.R. 01/05 e regolamenti attuativi).

Per quanto concerne la coerenza interna, le NTA del Piano attuativo sono coerenti con le conclusioni e le prescrizioni derivanti dall'analisi degli effetti ambientali e con quanto derivante dall'analisi di coerenza esterna.

d) La motivazione delle scelte fra soluzioni diverse o alternative

Le analisi di fattibilità effettuate preventivamente e in corso di progettazione con il coinvolgimento di un gruppo multidisciplinare di professionisti, hanno permesso di individuare i limiti all'interno dei quali è stato elaborato il piano attuativo di recupero. Sono state così escluse escludendo quelle ipotesi progettuali che anche potenzialmente, potessero risultare non sostenibili dal punto di vista tecnico-territoriale e ambientale ma anche dal punto di vista giuridico-amministrativo ed economico-finanziario.

e) La definizione del sistema di monitoraggio

In sede di valutazione periodica delle trasformazioni derivanti dall'attuazione dell'atto di governo del territorio verrà verificata l'effettiva realizzazione degli interventi previsti.

f) Rapporto Ambientale

Il piano attuativo è stato accompagnato da documento preliminare ex art. 22 della L.R. 10/2010 e s.m.i. ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS.

Con Deliberazione n. 286 del 30 giugno 2011, la Giunta Comunale ha individuato il Settore Ambiente quale organo tecnico di supporto all'autorità competente.

Il documento preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS è stato inviato in data 08/07/2011 con nota prot. n. 36798 ai seguenti soggetti competenti in materia ambientale:

Regione Toscana; Provincia di Massa Carrara; ATO acque, ATO rifiuti; ARPAT; USL igiene pubblica; Autorità di Bacino Regionale Toscana Nord; Camera di Commercio.

Sono pervenuti i contributi dell'Azienda USL, dell'ARPAT di Massa Carrara, dell'ATO acque e della Regione Toscana.

Copia del documento ai fini della verifica di assoggettabilità ed altro materiale tecnico è stato reso accessibile ai cittadini mediante pubblicazione sul sito web del Comune ma non è pervenuto alcun contributo in merito.

In data 24/08/2011 si è svolto un incontro con il soggetto proponente il Piano attuativo; in quella sede l'azienda USL e ARPAT hanno chiarito il precedente parere interlocutorio, anche ai fini del Documento della valutazione Integrata, esplicitando che il piano attuativo non è da sottoporre a procedura di VAS con la prescrizione che, in fase di progettazione dovranno essere predisposti tutti i presidi, ove possibile in forma integrata, per il contenimento e la corretta gestione degli impatti ambientali (rumore, rifiuti, acque, emissioni).

Con propria deliberazione n. 450 del 23 settembre 2011, la giunta Comunale, acquisito il parere dall'ufficio Tutela Ambiente, ha escluso dalla procedura di V.A.S. il piano di recupero in oggetto, con le seguenti prescrizioni:

1) in fase di progettazione dovranno essere predisposti tutti i presidi, ove possibile in forma integrata, per il contenimento e la corretta gestione degli impianti ambientali (rumore, rifiuti, acque, emissioni);

2) in fase di progettazione dovranno essere eseguite le valutazioni previsionali di impatto acustico;

3) in fase di progettazione e/o di realizzazione si dovrà tenere in debita considerazione che gli immobili potranno essere allacciati alla rete idrica cittadina solo dopo il potenziamento della stessa nelle vicinanze dell'insediamento.

Con nota prot. 54103 del 18/10/2011 il soggetto proponente ha integrato la norma del Piano di recupero con le prescrizioni di cui sopra.

## Conclusioni

Si ritiene pertanto che:

- il piano di recupero soddisfa le coerenze con la pianificazione sovraordinata, anche di settore



- il piano di recupero sia caratterizzato da azioni che soddisfano gli obiettivi di sostenibilità ambientale definiti a livello internazionale, nazionale e regionale
- il piano di recupero non eserciti significative pressioni ambientali e rappresenti, per alcune risorse, un intervento migliorativo della situazione esistente.

In data 26/10/2011 è stato richiesto il prescritto parere al Consorzio Zona Industriale Apuana.

In data 14/12/2011 il piano è stato inoltre inviato alle Circoscrizioni comunali per il prescritto parere di competenza e in data 26/10/2011 con nota n.267988 è stato effettuato il deposito degli elaborati tecnici presso l'ufficio del Genio civile di massa ai sensi dell'art.62 della LRT 1/05 e del suo Regolamento di Attuazione (D.P.G.R. n.26/r del 27/04/2007).

Trattandosi di un piano attuativo di recupero conforme al Regolamento Urbanistico vigente per la adozione e la sua definitiva approvazione saranno seguite le procedure di cui all'art.69 della LRT 1/05.

Si allega alla presente relazione il rapporto del Garante.

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Nicoletta Migliorini

===OOO===