

**COMUNE DI MASSA MARITTIMA**

Provincia di Grosseto



# PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

IN LOCALITA' "MAGRONE"

---

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

ELABORATO n.1/2

## RAPPORTO AMBIENTALE

IL SINDACO

DR.SSA LIDIA BAI

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

DOTT. DANIELE MORANDI

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 3

ARCH. ASSUNTINA M. MESSINA

IL PROGETTISTA

ANDREA PISTOLESI ARCHITETTO

IL TECNICO ESTENSORE PROCEDURA V.A.S.

DOTT. ING. ANTONIO GUERRINI

IL COLLABORATORE TECNICO

MICHELE MORI



## RAPPORTO AMBIENTALE

### INTRODUZIONE

Il procedimento di V.A.S., così come stabilito dalla L.R.n.10/2010, così come modificata dalla L.R.n.11/2010 ed in ultimo dalla L.R.n.6/2012, è attivato a seguito della trasmissione del Documento Preliminare alla Autorità Competente (Giunta Comunale), in cui vengono specificamente trattati gli effetti ambientali relativi alla attuazione del Piano per Insedimento Produttivi di cui trattasi, come illustrati nel citato Documento Preliminare.

L'anzidetta trasmissione del Documento Preliminare è avvenuta in data 13.12.2010 prot.n.17791 alle seguenti Amministrazioni interessate:

- Giunta Comunale, in qualità di Autorità Competente sulla V.A.S.;
- Regione Toscana, Settore Pianificazione Territoriale;
- Provincia di Grosseto, Settore Pianificazione Territoriale;
- Bacino Regionale "Toscana Costa";
- Ufficio del Genio Civile di Grosseto;
- A.S.L.n.9, Zona 1 "Colline Metallifere";
- A.R.P.A.T. di Grosseto.

A seguito della trasmissione del Documento Preliminare, sono pervenuti i seguenti contributi, illustrati e commentati nel seguito ai sensi dell'Art.24 comma 1 lett.d-bis) della L.R.n.10/2010:

- Regione Toscana, trasmesso in data 02.02.2011 loro prot.n.AOO-GRT/26186/N.60.50, pervenuto in data 08.02.2011 ns.prot.n.1620, in cui il Dirigente del Settore Pianificazione

Territoriale trasmetteva il Documento Preliminare al Dirigente del Settore Sviluppo Sostenibile, che, anche a seguito della nota sempre inviata dal Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale in data 08.03.2011 loro prot.n.60829/N.60.50, pervenuto in data 10.03.2011 ns.prot.n.3998, non ha formulato contributi in merito;

- Ufficio del Genio Civile, trasmesso in data 30.12.2010 loro prot.n.333012, pervenuto in data 05.01.2011 ns.prot.n.166, in cui, pur sottolineando che il Regolamento Urbanistico comunale risulta adeguato al P.A.I. e che il P.I.P. in oggetto non ricade in aree P.I.M.E., P.I.E., P.F.M.E. o P.F.E., si ritiene opportuno che sia redatta una Relazione di fattibilità che tenga conto delle condizioni di fattibilità individuate a livello di R.U., in cui si dia atto che non sono intervenute modifiche al quadro conoscitivo di riferimento ed in cui siano individuati gli ambiti territoriali riferiti a  $Tr \leq 30$  anni e a  $30 \leq Tr \leq 200$  anni della Gora delle Ferriere e del fosso delle Rigattaie.

Successivamente al deposito delle indagini geologiche di supporto al P.I.P., avvenuto in data 03.02.2011 al n.1131 ed alla sospensione del procedimento avvenuta con nota del 18.02.2011 loro prot.n.42850, pervenuta in data 22.02.2011 ns.prot.n.2350, è stata inviata la Relazione di fattibilità richiesta con nota del 15.02.2011 prot.n.2100.

Nella Relazione di fattibilità, a firma dell'Ing. Luca Moretti, si dà risposta alle suddette richieste nonché, a seguito delle richieste di integrazioni del Bacino Toscana Costa del 23.05.2011 loro prot.n.278 e del Genio Civile del 19.09.2011 loro prot.n.230796, alle integrazioni formulate.

Di tali contributi si tiene conto nella stesura del Rapporto Ambientale che, anche in riferimento a quanto sopra esposto, contiene quanto previsto dall'Allegato 2 della L.R.n.10/2010, in specifico:

- a) illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi;
- b) aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano;
- c) caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;
- d) qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano, ivi compresi quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica, quali le zone designate come Z.P.S. per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come S.I.C. per la protezione degli habitat naturali, della flora e della fauna selvatica, nonché i territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità di cui all'Articolo 21 del D.Lgs.228/2001;
- e) obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano, ed il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale;
- f) possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori; devono essere considerati tutti gli impatti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi o negativi;
- g) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi sull'ambiente derivati dall'attuazione del piano;
- h) sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate nella raccolta delle informazioni richieste (quali carenze tecniche, novità dei problemi e conoscenza delle tecniche per risolverli, ecc.);
- i) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli effetti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del piano proposto definendo, in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare.

Vengono nel seguito trattati gli specifici punti di cui all'Allegato 2 della L.R.n.10/2010.

a) Illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi

Il Piano per insediamenti produttivi (P.I.P.) ubicato in loc. Magrone, in scala gerarchica, è in rapporto con i seguenti strumenti pianificatori:

- P.I.T. regionale;
- P.T.C. provinciale;
- Piano strutturale comunale;
- Regolamento urbanistico comunale.

e lo stesso P.I.P. deve essere coerente con essi in relazione alle disposizioni che dettano, in specifico:

- 1) il Piano per insediamenti produttivi in loc. Magrone deve essere coerente con i seguenti criteri:

*...omissis...*

***Articolo 17 – La presenza “industriale” in Toscana quale invariante strutturale dello Statuto. Definizione tematica.***

1. Ai fini del presente Piano, e ai sensi della definizione tematica di cui al Documento di Piano, la presenza territoriale dell'economia manifatturiera toscana si compone del suo apparato produttivo unitamente alle attività artigianali e terziarie che ad esso direttamente e indirettamente si correlano, incluse le reti integrate della distribuzione commerciale intraurbana e di vicinato insieme a quelle che si configurano come “centri commerciali naturali”.

2. Le attività economiche di cui al comma precedente costituiscono parte saliente del patrimonio territoriale della Toscana, oltre che un suo essenziale connotato economico, sociale e culturale e dunque identitario.

***Articolo 18 – La presenza “industriale” in Toscana come agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano. Direttive per il suo sviluppo e il suo consolidamento.***

1. Gli strumenti della pianificazione formulano indirizzi e prescrizioni atti ad assicurare il consolidamento e lo sviluppo della presenza industriale in Toscana e dà attuazione a quanto previsto nel Documento di Piano del presente PIT.

2. Gli strumenti della pianificazione territoriale, in merito alle previsioni concernenti le aree e gli edifici suscettibili di riuso e ridestinazione, adottano criteri coerenti con quanto disposto dal Documento di Piano del PIT.

3. Gli interventi di trasformazione e ridestinazione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive di tipo manifatturiero privilegiano funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di tali attività produttive ovvero, in alternativa, di attività attinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale. Tali interventi, tuttavia, sono subordinati alla dislocazione di processi produttivi in altra parte del territorio toscano o ad interventi compensativi in relazione funzionale con i medesimi.

4. Il recupero e la riqualificazione di aree industriali dismesse, comportante mutamento della destinazione d'uso, è da consentire solo qualora vi siano manifeste esigenze di trasferimento dell'attività produttiva in altra parte del territorio regionale, secondo i criteri di cui al documento di piano.

4 bis. Il recupero e la riqualificazione di strutture produttive dismesse situate al di fuori delle aree urbanizzate e implicanti il mutamento della destinazione d'uso delle medesime sono ammissibili nei siti originari qualora i relativi manufatti rivestano un qualche interesse per la cultura architettonica ovvero risultino paesaggisticamente integrati nel contesto di riferimento.

5. Oltre alla fattispecie di cui al comma 4, il recupero e la riqualificazione di aree industriali dismesse, implicanti il mutamento della destinazione d'uso, sono ammissibili qualora rispondano a specifiche esigenze

*del comune interessato anche ai fini della disponibilità di servizi collettivi, dell'offerta di edilizia sociale e delle dotazioni infrastrutturali. A tal fine il comune è tenuto ad effettuare preventivamente la valutazione integrata del carico urbanistico e ambientale che ne deriva per l'area complessivamente considerata.*

6. Laddove risulti accertabile nella progettazione degli interventi di cui al comma 3 una funzionalità strategica che rafforzi o riqualifichi determinati elementi del sistema produttivo toscano mediante riconversioni o ridislocazioni territoriali di processi produttivi, è comunque perseguita l'attivazione di opportune iniziative concertative con gli attori imprenditoriali interessati e se del caso con altre amministrazioni territorialmente interessate, ove si prevedano opportune soluzioni perequative al fine di sostenere il permanere e lo sviluppo delle relative attività nel territorio toscano.

7. La Regione e le amministrazioni locali, secondo le rispettive competenze, promuovono la realizzazione di infrastrutture e servizi idrici ad uso specifico degli insediamenti produttivi.

8. L'eventuale esigenza di potenziamento delle infrastrutture e dei servizi idrici già esistenti per gli insediamenti produttivi viene soddisfatta:

a) mediante il coordinamento tra gli strumenti della pianificazione territoriale, le politiche settoriali e la pianificazione d'ambito del servizio idrico integrato;

b) compatibilmente con l'uso sostenibile della risorsa idrica nella sua rinnovabilità e la tutela della permanenza della sua preesistente disponibilità quantitativa e qualitativa nei singoli ambiti territoriali interessati.

### **Articolo 19 – Prescrizioni correlate**

*1. Nella formulazione degli strumenti di pianificazione territoriale sono osservate le seguenti prescrizioni:*

*a) la realizzazione degli insediamenti di attività produttive manifatturiere e di attività ad esse correlate deve consentire la piena riutilizzabilità delle aree e la riconversione industriale, perseguire il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, l'utilizzazione di energie rinnovabili, con particolare riferimento a quelle originate localmente, la riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione ed il riciclaggio dei materiali;*

*b) sono privilegiate le localizzazioni di nuove unità insediative per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica dei processi produttivi;*

*c) sono favorite le localizzazioni che presentino un agevole collegamento con centri di ricerca per lo sviluppo e l'innovazione tecnologica e la possibilità di scambio di conoscenze e tecnologie fra le aziende;*

*d) in relazione agli insediamenti produttivi è previsto il riordino della viabilità e della sosta con l'inserimento di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci, la razionalizzazione degli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme, allo scopo di fluidificare la maglia viaria principale di servizio agli insediamenti stessi;*

*e) ai sensi del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007 n. 2/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti), devono essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, all'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, alla più efficace e sostenibile gestione dei rifiuti inclusi la riduzione dei medesimi, il recupero e il riciclaggio interno dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.*

*2. Le previsioni di nuove aree per la localizzazione di attività manifatturiere e di attività ad esse correlate costituiscono interventi che, per i loro effetti intercomunali, richiedono la previa comunicazione dell'avvio dei rispettivi procedimenti, ai sensi dell'articolo 15 l.r. 1/2005 e ai fini dell'articolo 48, comma 4, lettera a) della l.r.1/2005.*

*3. I programmi ed i piani di settore regionali destinano le risorse finanziarie eventualmente correlate alle attività di cui all'articolo 17 secondo un ordine di priorità che privilegia il recupero delle aree dismesse, il completamento di quelle esistenti rispetto a nuove previsioni e in ogni caso il coordinamento degli strumenti della pianificazione territoriale degli enti interessati. A tale scopo, detto ordine di priorità privilegia altresì le modalità sovracomunali di pianificazione territoriale rispetto a quelle di scala soltanto comunale. E' altresì privilegiata la progettazione di aree industriali ecologicamente attrezzate e coerentemente inserite nei rispettivi contesti paesaggistici.*

Da quanto sopra, nella impossibilità di prevedere il recupero di aree industriali dismesse, il

P.I.P. in loc. Magrone è coerente con le linee di sviluppo dettate dal P.I.T..

2) Il P.T.C, in merito agli insediamenti produttivi, prevede i seguenti criteri:

...omissis...

**Art. 30**

**Attività secondarie e terziarie**

1. Ferma restando la prioritaria vocazione turistica della provincia, si riconosce alle altre attività secondarie e terziarie il ruolo di componente primaria dell'occupazione e della formazione del P.I.L..

La loro crescita è pertanto favorita ovunque nella misura in cui non determini effetti negativi di breve e soprattutto di lungo termine sulla qualità dell'ambiente, sugli assetti urbani e territoriali e sulla percezione del paesaggio: sono privilegiate le localizzazioni di nuove unità insediative per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca ed alla individuazione tecnologica dei processi produttivi.

Più in particolare, dal momento che la qualità territoriale assume nella nostra provincia il ruolo di principale espressione del capitale fisso sociale, si assume che in caso di conflitto fra il mantenimento di tale qualità e gli interessi immediati dello sviluppo produttivo si debba dare priorità a tale mantenimento.

2. Dal momento che le attività produttive possono avere impatti territoriali intensi, si ritiene indispensabile riferire la loro crescita a requisiti di concentrazione spaziale e di qualità insediativa intrinseca e relazionale.

3. Data la preferenza per un modello urbano fondato sull'interconnessione e sovrapposizione di usi e funzioni, ai fini del governo del territorio si ritiene prioritario articolare la disciplina delle attività secondarie e terziarie non tanto in base a una classificazione funzionale, quanto in relazione all'entità e natura degli effetti sul contesto.

4. In relazione alla crescente domanda di qualità ambientale espressa dal mercato del lavoro, soprattutto nelle sue componenti più avanzate, si riconosce al territorio provinciale una marcata vocazione alla localizzazione di attività di R&S, preferibilmente concentrate secondo il modello delle *technopoles*. La valorizzazione di questa vocazione, mediante azioni mirate a coniugare livelli di benessere e qualità degli assetti, costituisce un riferimento primario per le strategie di sviluppo locali.

5. Dato il carattere del territorio e l'impostazione complessiva delle politiche territoriali si ritiene che le attività secondarie e terziarie assumono come riferimento la qualità morfologica e contestuale degli interventi. In particolare si conferisce alle strutture commerciali un ruolo trainante nella qualificazione funzionale e simbolica degli insediamenti.

6. Le politiche di sviluppo delle attività secondarie e terziarie, nell'attuare i disposti degli artt. 14 e 15 del P.I.T., privilegeranno le azioni tese a recuperare, ristrutturare e riqualificare gli insediamenti esistenti con un mix funzionale qualificato (ricerca, formazione, innovazione tecnologica e imprenditoriale) e idoneo ad assicurare una permanenza territoriale di lungo termine.

In quest'ottica la disciplina urbanistica farà riferimento alle seguenti indicazioni:

- verificare in via prioritaria lo stato di attuazione delle aree produttive e commerciali esistenti, il loro stato di conservazione, gli eventuali problemi funzionali e percettivi;
- limitare il riuso delle aree dismesse ai casi in cui la funzione produttiva risulti incompatibile, privilegiando la realizzazione di servizi collettivi, edilizia sociale e dotazioni infrastrutturali;
- disciplinare la riqualificazione e l'eventuale saturazione dei comparti produttivi esistenti, nonché, ove occorra, le modalità di rilocalizzazione delle attività incompatibili con il contesto;
- limitare ai casi indispensabili eventuali consumi di suolo per nuove attività;
- localizzare le aree ecologiche attrezzate in coerenza con il Piano Provinciale dei Rifiuti Urbani.

7. Le scelte localizzative faranno riferimento ai contenuti della *Tavola 4 – Insediamenti e infrastrutture*, con specifica considerazione degli ambiti strategici là individuati, ovvero le *Cittadelle del Lavoro* e i poli della geotermia.

Nel merito si applicherà la seguente direttiva:

- concentrare le attività più rilevanti (per dimensioni, ruolo produttivo e impatto territoriale) entro le *Cittadelle del Lavoro*;
- favorire la diffusione delle attività minute, compatibili e sinergiche con le altre funzioni urbane, entro i tessuti preesistenti per valorizzarli e rivitalizzarli;



– disciplinare la localizzazione delle rimanenti attività in relazione alle aree produttive, come definite dalla vigente normativa urbanistica, privilegiando finalità di risparmio di suolo e contenimento dei siti.

8. Nel perseguire gli obiettivi qualitativi di cui al precedente art. 27, si porrà particolare attenzione alla morfologia e agli assetti complessivi di ciascun sito produttivo, con specifica considerazione dei seguenti requisiti generali:

- rispetto del principio insediativo caratterizzante;
- mantenimento dei caratteri fisici del territorio;
- adeguato distanziamento dal percorso principale;
- adeguata dotazione di verde come filtro ecologico e fondale percettivo;
- contenuto consumo di suolo, grazie a indici volumetrici e rapporti di copertura sufficientemente elevati;
- elevata qualità urbana;
- impiantistica e organizzazione produttiva adeguate a un uso ottimale delle risorse.

9. Ai fini specifici dello sviluppo delle *Cittadelle del Lavoro*, nell'attuare i disposti degli artt. 14 e 15 del P.I.T., si applicheranno i seguenti indirizzi:

- promuoverne l'evoluzione verso sistemi organici di R&S di interesse sovralocale, anche attivando strategie per attrarre attori globali;
- promuoverne l'integrazione funzionale, favorendo l'inserimento di nuovi servizi alle imprese e alle persone (direzionali, amministrativi, finanziari, informatici ed espositivi);
- definirne i programmi di sviluppo in cooperazione con i Comuni interessati a scala di "Città" in modo da conseguire la massima caratterizzazione delle attività in relazione alla specificità di ciascun bacino di riferimento;
- individuarne in modo parimenti cooperativo la disciplina urbanistica, precisandone il dimensionamento, i perimetri, i principi insediativi, le regole di rispetto dell'identità territoriale, le opere consentite, le funzioni ammesse e compatibili;
- indirizzarne e controllarne lo sviluppo effettivo con piani, anche di iniziativa privata, da approvarsi mediante specifico accordo fra gli attori suddetti, che definiscano gli accorgimenti per la riqualificazione complessiva degli insediamenti in termini di organizzazione funzionale, integrazione fra produzione e ricerca, assetti ambientali e standard morfologici.

10. Per la qualificazione delle aree produttive ordinarie si privilegerà il completamento, o l'ampliamento in aderenza, degli insediamenti produttivi esistenti, con modalità atte a garantire una sensibile riqualificazione del contesto.

Qualora, per vincoli fisici o funzionali, o comunque in presenza di specifiche controindicazioni, tale completamento sia insufficiente a soddisfare la domanda, si individuerà un ulteriore sito nell'ambito degli insediamenti densi, dando priorità ai seguenti requisiti:

- preesistenza di attività significative;
- assenza di pregio paesistico-ambientale;
- scarsa vulnerabilità del contesto;
- presenza di aree dismesse;
- accessibilità e dotazione di infrastrutture;
- compatibilità strategica di sistema verificata a scala di "Città", anche e soprattutto al fine di favorire la concentrazione;
- contenimento all'interno delle aree produttive, o in aderenza a queste, delle strutture per lo stoccaggio, il recupero e il riciclaggio di materiali provenienti da rifiuti.

11. Per quanto riguarda la diffusione delle attività minute nel tessuto urbano, si raccomanda di elaborare specifici criteri insediativi e funzionali e di incentivare l'inserimento di funzioni produttive compatibili nei centri storici e nei nuclei degradati o in via di abbandono, anche mediante specifici interventi integrativi per i servizi, i parcheggi e il verde.

12. Per quanto riguarda l'evoluzione dell'offerta commerciale, nell'attuare i disposti degli artt. 14 e 15 del P.I.T., le scelte inerenti il dimensionamento e la localizzazione si fonderanno su una verifica della dotazione esistente in rapporto alla popolazione insediata e alle presenze turistiche, nonché alle strutture ed infrastrutture esistenti e di previsione.

Nel merito si privilegeranno i seguenti obiettivi: garantire sia la diffusione capillare degli esercizi di vicinato, sia lo sviluppo di aree commerciali comprendenti grandi e medie strutture di vendita integrate funzionalmente; indirizzare lo sviluppo della grande distribuzione commerciale al riuso delle aree dismesse e alla riqualificazione dei tessuti urbani, in modo da costituire nuove centralità per rinforzare la struttura urbana; ottimizzare l'accessibilità delle strutture di vendita grandi e medie, privilegiando le aree periferiche prossime ai nodi viari delle direttrici di espansione e i parcheggi multifunzionali con collegamento pedonale diretto.

13. Le attività di rimessaggio e cantieristica saranno disciplinate in aderenza ai disposti del P.I.T. con specifica considerazione del sistema portuale di riferimento.

14. Ai fini della sicurezza ambientale e territoriale le valutazioni di sostenibilità per i nuovi interventi applicheranno i criteri localizzativi delle attività a rischio di incidenti rilevanti, ai sensi della L.R.n. 30 del 20.03.2000 e del Decreto Ministeriale LL. PP. 09.05.2001.

In particolare, per i nuovi stabilimenti che producono e/o utilizzano sostanze pericolose (esplosivi, infiammabili, tossiche, etc.):

si privilegeranno:

– siti dismessi di cave, attività minerarie, fornaci o altre strutture produttive;

– in subordine, le *U.M.T.* fortemente infrastrutturate con scarse caratteristiche di ruralità;

si escluderanno:

– aree contermini a: parchi; riserve; S.I.C.; S.I.R., *A.R.P.A.*, aree di pregio naturalistico, paesaggistico e ambientale in genere;

– aree comunque sensibili, aree a rischio idraulico e idrogeologico e terreni soggetti a frana ed erosione.

Inoltre si terranno in specifica considerazione i seguenti aspetti:

– direttrici di crescita insediativa in rapporto agli stabilimenti pericolosi esistenti, al fine di non aggravare il livello di rischio e rispettare le misure di prevenzione imposte dalla normativa vigente, in relazione alla tipologia del rischio stesso;

– trasferimento in ambito idoneo degli stabilimenti ritenuti comunque non compatibili con il contesto insediativo e con le risorse naturali, previa individuazione delle aree suscettibili di cui all'Elaborato Tecnico "Rischio di incidenti rilevanti RIR" (art. 4, D. M. LL. PP.

09.05.2001, anche in relazione alle ipotesi di rischio naturale connesse al Piano di Protezione Civile;

– eventuali aree industriali o artigianali all'interno delle quali non possano essere localizzati impianti di trattamento rifiuti, distinguendo questi ultimi per tipologia e caratteristiche tecnologiche.

*15. La Provincia avvierà contatti con le Province finitime (regionali ed extraregionali) nei casi ritenuti necessari per definire politiche congiunte di promozione dello sviluppo produttivo e definire intese sul tema delle Cittadelle del Lavoro.*

*16. La Provincia favorirà la realizzazione di infrastrutture specifiche a servizio delle Cittadelle del Lavoro e si impegnerà nella promozione e nel sostegno della rete delle piccole e medie imprese e dell'imprenditoria femminile .*

*17. La Provincia, proseguendo il lavoro avviato e acquisendo le informazioni dai Comuni interessati, individuerà "le aree sulle quali ricadono gli effetti prodotti dagli stabilimenti soggetti" ad incidenti rilevanti (D.lgs. N.334/98) e disciplinerà i criteri di salvaguardia, tenendo conto delle aree di criticità e delle ipotesi di rischio naturale individuate nel Piano di protezione Civile.*

*18. La Provincia avvierà contatti con quella di Livorno per il coordinamento del sistema produttivo*

*bipolare Piombino-Casone;*

*19. La Provincia avvierà studi per la definizione di un piano strategico per lo sviluppo economico,*

*incentrato sul concetto di "distretto rurale", stimolando la convergenza sui progetti e l'impegno di tutti i soggetti per realizzarli.*

Si osserva che nella sua impostazione di dettaglio, il P.I.P., detta norme coerenti con la qualità ambientale e lo sviluppo dell'economia provinciale in coerenza con il P.T.C..

3) Il Piano strutturale localizza in località Magrone un'area per insediamenti produttivi,

regolata dalle seguenti norme generali:

...omissis...

**Art.17-5 . SUB U.T.O.E. (I.M.) - ZONA INDUSTRIALE LOCALITÀ MAGRONE.**

Area da destinarsi ad attività industriali artigianali, in adiacenza alla struttura dell'inceneritore di rifiuti solidi urbani delle Colline Metallifere; interna rispetto alla viabilità esistente.

#### INDIVIDUAZIONE E LIMITI:

– l'area comprende il territorio in parte già occupato da attività industriali artigianali (inceneritore e lavorazione marmi), e una zona coltivata retrostante alle strutture anzi citate. In posizione arretrata, rispetto alla viabilità principale, avrà accesso mediante la realizzazione di uno svincolo sulla S.R.T 439 Sarzanese Valdera.

#### SUPERFICIE PRESUNTA

– circa 43 ettari

#### MORFOLOGIA AMBIENTALE INSEDIATIVA E CARATTERI FUNZIONALI:

– area prevalentemente pianeggiante, posta ai margini del bosco, il cui disegno è conseguente alla preesistenza della struttura di incenerimento dei rifiuti solidi urbani ed a quella di lavorazione dei marmi, oltre al vincolo costituito dalla zona boscata e dalla viabilità esistente e di progetto.

La nuova area industriale, dovrà contenere uno spazio d'aggregazione con servizi di carattere pubblico, (bar, servizi igienici, area verde e zone di sosta) oltre a servizi per le imprese che s'insedieranno. Considerata la particolare posizione e la previsione di nuova edificazione, i manufatti e gli opifici industriali ed artigianali, come i servizi e le altre strutture insediabili dovranno garantire una buona qualità architettonica, secondo le indicazioni specificate nel Regolamento Urbanistico, Particolare attenzione sarà rivolta alle zone di sosta, agli spazi verdi e al recupero e riqualificazione delle attività presenti e delle aree ad esse collegate.

#### VINCOLI OPERANTI:

– prescrizioni derivanti da strumenti urbanistici sovraordinati;

#### **STATUTO DEI LUOGHI**

##### INVARIANTI STRUTTURALI:

- area boscata a limite della zona artigianale;
- viabilità minore presente;
- tracciato della Gora delle Ferriere;
- manufatti di pregio esistenti.

#### **INDICAZIONI STRATEGICHE, AZIONI E MODALITÀ D'INTERVENTO:**

- riqualificazione della zona artigianale e dell'area dell'inceneritore comprensoriale esistente, mediante il ridisegno dei lotti e della viabilità, al fine di realizzare un'area artigianale industriale di media grandezza, con strutture di servizio, parcheggi ed aree verdi, secondo un disegno organico che sarà definito in modo dettagliato in fase di Regolamento Urbanistico. Particolare attenzione dovrà essere posta alla qualità architettonica dei manufatti, ed al decoro ed arredo delle aree di pertinenza e alle pavimentazioni delle aree viarie e di parcheggio;
- interventi di salvaguardia delle emergenze ambientali e naturalistiche esistenti, attenzione alla tipologia e architettura dei manufatti strutturali da realizzarsi per definire la viabilità d'accesso e il collegamento con la S.R.T. 439 Sarzanese-Valdera, la quale dovrà risultare di minore impatto possibile e debitamente schermata ed arredata con essenze arboree;
- la nuova area industriale, oltre a contenere le attività industriali artigianali, sarà progettata e predisposta in modo da definire un nucleo centrale d'attività commerciali, di pubblico esercizio e di servizio, al fine di permettere un diverso utilizzo anche in momenti e per attività differenti

dalla sola lavorazione artigianale industriale. All'interno della stessa si potranno anche prevedere strutture per lo svago e il tempo libero, (discoteche, spazi per manifestazioni all'aperto ecc.), residenze di pertinenza delle strutture artigianali, servizi alle imprese ed uffici collegati o a servizio delle attività insediate;

– l'installazione di impianti e di antenne per la replicazione di frequenze radio e telefonia cellulare o quanto altro di simile, all'interno del perimetro della presente sub Utoe è ammessa nel rispetto del regolamento comunale vigente, dell'integrità visiva del centro storico e delle emergenze storico ambientali esistenti. Il Regolamento Urbanistico potrà apportare modifiche al regolamento comunale e definire maggiori puntualizzazioni localizzative.

#### INCREMENTO INSEDIATIVO ED EDILIZIO PREVISTO:

N. ABITANTI INSEDIATI	0
N. ALLOGGI ESISTENTI	2
N. EDIFICI ESISTENTI	4
N. NUOVI ALLOGGI PERTINENZIALI	100
N. ALLOGGI CON RECUPERO DI P.E.E.	0

ETTARI AREA INDUSTRIALEARTIGIANALECOMMERCIALE	42
---	----

EDIFICATO ESISTENTE MQ.	2.450
----------------------------	-------

NUOVA EDIFICAZIONE MAX MQ.	110.000
----------------------------------	---------

(DALLA PRESENTE PREVISIONE, SONO ESCLUSE C.A.V., BED AND BREAKFAST E QUANTO ALTRO RICONDUCIBILE ALLA RESIDENZA ED OTTENIBILE MEDIANTE IL CAMBIO D'USO DI STRUTTURE EDILIZIE ESISTENTI)

4) in merito agli insediamenti produttivi, il Regolamento urbanistico detta la seguente

disciplina:

...omissis...

**ART.42\_ U.T.O.E. (V) DI VALPIANA - SUB U.T.O.E. (I.M.) - ZONA INDUSTRIALE LOCALITÀ MAGRONE**

Area da destinarsi ad attività industriali artigianali, in adiacenza alla struttura dell'inceneritore di rifiuti solidi urbani delle Colline Metallifere; interna rispetto alla viabilità esistente. L'area comprende il territorio in parte già occupato da attività industriali artigianali (inceneritore e lavorazione marmi), e una zona coltivata retrostante alle strutture anzi citate. In posizione arretrata, rispetto alla viabilità principale, avrà accesso mediante la realizzazione di uno svincolo sulla S.R.T n.439 Sarzanese Valdera. Per tale area valgono le indicazioni riferite alla sottozona di appartenenza.

**42.1 - SUB U.T.O.E. (I.M.) - INVARIANTI DI PIANO STRUTTURALE**

- a)\_ Area boscata a limite della zona artigianale.
- b)\_ Viabilità minore presente.
- c)\_ Tracciato della gora delle ferriere.
- d)\_ Manufatti di pregio esistenti.

**42.2 - SUB U.T.O.E. (I.M.) - INTERVENTI ED AZIONI AMMESSE**

Nella presente Sub Utoe, gli interventi, oltre al rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni definite per la sottozona d'appartenenza, dovranno osservare i contenuti e le indicazioni di seguito riportate:  
E' CONSENTITO:

- la realizzazione di attività industriali artigianali, commerciali, di pubblico esercizio e di servizio;
  - la realizzazione di alloggi di pertinenza alle unità produttive;
- Complessivamente gli interventi da attuarsi nella presente Sub Utoe, in relazione alla tipologia e categoria, dovranno garantire:
- la riqualificazione della zona artigianale e dell'area dell'inceneritore comprensoriale esistente;
  - la salvaguardia delle emergenze ambientali e naturalistiche esistenti.

**42.3 - SUB U.T.O.E. (I.M.) - INCREMENTO INSEDIATIVO DI PIANO STRUTTURALE**

N. ALLOGGI PERTINENZIALI 100  
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E. 0  
MQ. NUOVA EDIFICAZIONE 110.000

**42.4 - SUB U.T.O.E. (I.M.) - INCREMENTO INSEDIATIVO LOCALIZZATO DAL R.U.**

N. ALLOGGI PERTINENZIALI 100  
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E. 0  
MQ. NUOVA EDIFICAZIONE 110.000

**42.5 - SUB U.T.O.E. (I.M.) - INCREMENTO INSEDIATIVO DISPONIBILE NEL PRESENTE R.U.**

N. ALLOGGI PERTINENZIALI 0  
N. ALLOGGI CON RECUPERO DEL P.E.E. 0  
MQ. NUOVA EDIFICAZIONE 0

Inoltre il Regolamento Urbanistico, prevede, all'Art.21 dello stesso R.U., le seguenti

norme:

- Previsione complessiva Regolamento Urbanistico zona "D", sottozona "D/1":

**110.000 mq. di superficie utile lorda per nuovi fabbricati a destinazione residenziale**

(max. n.100 alloggi pertinenti per abitazione del gestore, del custode o del proprietario), **artigianale, industriale, commerciale, direzionale, pubblica o di interesse pubblico**; è altresì prevista, oltre alla localizzazione di aree da destinare alla realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, la costruzione di un nuovo depuratore.

I parametri urbanistici sono così stabiliti:

**If** (indice di fabbricabilità fondiaria massima)  $\leq 3,00$  mc/mq

**Rc** (rapporto di copertura massima)  $\leq 50\%$

**Hmax** (altezza massima fabbricati)  $\leq 10,00$  m

**Dc** (distanza dai confini minima)  $\geq 5,00$  m

**De** (distanza dagli edifici minima)  $\geq 10,00$  m

Le tipologie previste sono quelle, in linea di massima, caratterizzanti un'area di tipo prevalentemente artigianale-industriale (capannoni), integrate da strutture di tipo commerciali-direzionali quali palazzine a uso uffici o centri commerciali.

È evidente che l'obiettivo dell'Amministrazione Comunale di Massa Marittima di attuare la previsione del Regolamento Urbanistico è quello di attrarre investimenti economici per l'insediamento di nuove attività e, di conseguenza, creare nuova occupazione.

Da numerosi anni ormai, ad eccezione del litorale del Golfo di Follonica dove continuano a crearsi possibilità occupazionali, anche se di tipo stagionale, il numero di residenti e di occupati è in lenta, ma costante, decrescita.

Di contro si ha un aumento dell'età media della popolazione, che è sempre meno impiegata nei settori produttivi con aumento di popolazione che non produce reddito, ovvero pensionata.

È in questo ambito che, mediante la previsione del P.I.P., si può dare un significativo impulso all'economia locale nei settori in cui anche le giovani generazioni possono pensare di realizzare una unità produttiva stabile.

Il P.I.P., relativamente ad altri piani o programmi, rappresenta un piano attuativo delle previsioni contenute nel Piano Strutturale, in cui si individua l'area come ubicazione e come prestazioni massime (metri quadrati di superficie utile lorda massimi edificabili); tale previsione viene puntualmente localizzata dal Regolamento Urbanistico, che detta anche i criteri generali con cui progettare il successivo P.I.P., il tutto contenuto nella normativa della sottozona D/1.

*b) Aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano*

Lo stato attuale dell'ambiente è quello di un territorio sostanzialmente pianeggiante compresa tra la Gora delle Ferriere ed il Fosso delle Rigattaie, verso cui digrada leggermente.

Intercluso nell'area si trova il Pod. Riotto, che mantiene la sua destinazione, non essendo interessato dalle previsioni del piano.

È da aggiungere che, nella parte prospiciente la S.R.n.439, si trova l'insediamento ex-industriale del Coseca il quale, unitamente ad un altro capannone per la lavorazione del marmo, costituiscono una zona in cui si è già inciso sull'ambiente rurale, non determinandosi quindi con la nuova previsione una rilevante mutazione ambientale dal punto di vista significativo, rappresentato dalla S.R.n.439.

Senza l'attuazione del piano rimarrebbe una ampia superficie destinata a coltivazione agraria, la quale, per i motivi espressi al punto precedente, non determinerebbe lo sviluppo territoriale a cui è invece connessa la previsione del P.I.P..

c) Caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate

L'area interessata dal P.I.P., peraltro poco visibile dalla S.R.439 da cui è schermata da fabbricati artigianali-industriali già esistenti e che rappresenta la visuale maggiormente significativa, non ha elevate caratteristiche influenti sull'aspetto paesaggistico, come già illustrato nel Documento Preliminare.

Una visuale significativa dal punto di vista "culturale", è quella che si visualizza da Poggio Castiglioni, sito archeologico a quota soprastante l'area di intervento, ma i cui effetti non sono da ritenersi particolarmente gravosi, in quanto il sito non è attualmente interessato da flussi di visitatori.

Riguardo le altre componenti ambientali (traffico, rumore, inquinamento luminoso, polveri), queste sono state già esaminate nel Documento Preliminare e sono risultate non significative.

Si fa quindi presente che l'intervento in progetto non incide significativamente sul patrimonio ambientale, culturale e paesaggistico, in ogni caso demandando caso per caso le verifiche riguardo agli aspetti ambientali alla istruttoria delle singole pratiche edilizie.



d) Qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica, quali le zone designate come Z.P.S. per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come S.I.C. per la protezione degli habitat naturali, della flora e della fauna selvatica, nonché i territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità di cui all'Art.21 del D.Lgs.n.228/2001

Non si rilevano problematiche ambientali pertinenti all'atto di governo del territorio di cui trattasi.

e) Obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano, ed il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale

Non si rilevano obiettivi di protezione ambientale pertinenti all'atto di governo del territorio di cui trattasi.

f) Possibili effetti significativi sull'ambiente, compresi quelli quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori

Le azioni introdotte dal Piano Attuativo non agiscono in alcun modo sulla biodiversità, sulla salute umana, sulla flora (gli interventi proposti non interessano aree boscate), sulla fauna (gli interventi proposti non interessano i corridoi biologici), sulla qualità dell'aria, sui fattori climatici, sui beni materiali e sul patrimonio culturale.

Gli effetti prodotti riguardo la popolazione, sono da ritenersi del tutto positivi, in quanto, mediante l'attuazione del P.I.P., si determina un incremento legato a nuove possibilità occupazionali sia in fase realizzativa, sia legata all'insediamento nell'area di nuove attività produttive che, ad oggi, non possono trovare collocazione nel territorio comunale per carenza di aree.

La quantità di suolo interessata, relativamente all'utilizzo produttivo è considerevole (35 ha), ma, nell'ottica territoriale, questa risulta del tutto diluita nel paesaggio, che, come è ben visibile, rimane di caratteristiche spiccatamente rurali.

D'altro canto, assunto che la parte di territorio comunale che digrada verso il litorale è interessato dall'agricoltura in modo considerevole, è appropriato pensarne un suo sviluppo differenziato e legato alla vicinanza delle vie di comunicazione (S.S.n.1 Aurelia, ferrovia), che, tra l'altro, sono state recentemente potenziate proprio in tal senso con l'allargamento della carreggiata della S.R.n.439 e lo svincolo verso la prevista area P.I.P..

La disponibilità della risorsa idrica è stata positivamente valutata dal gestore, che, nel periodo di attuazione del P.I.P., provvederà ad adeguare le rete esistente per le nuove previsioni.

L'interrelazione tra i suddetti fattori porta ugualmente a ritenere che le trasformazioni previste non siano significative in modo negativo sia nel breve, medio o lungo periodo ed

anzi potendo affermare che il territorio comunale sia interessato in modo ampiamente positivo dalle azioni promosse dal presente Piano per insediamenti produttivi.

*g) Misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli effetti negativi significativi sull'ambiente dovuti all'attuazione del piano*

In base alla significatività delle azioni proposte in relazione al quadro normativo e ed a quanto detto in merito agli impatti significativi, non si propongono ulteriori misure per mitigare gli effetti negativi sull'ambiente.

*h) Sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le difficoltà incontrate nella raccolta delle informazioni richieste*

Non determinandosi, per quanto sinora esposto, soluzioni alternative, si rimanda ai documenti di “Analisi di coerenza interna ed esterna” e di “Valutazione paesaggistica, territoriale, economica, sociale e per la salute umana” allegati al procedimento riguardo alla descrizione di come è stata effettuata la valutazione, aggiungendo che non vi sono state difficoltà nella raccolta di informazioni.

*i) Descrizione delle misure di monitoraggio degli effetti ambientali significativi dell'attuazione del piano*

Si rimanda al documento di “Valutazione paesaggistica, territoriale, economica, sociale e per la salute umana” allegato al Piano per insediamenti produttivi.