



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

Variante Semplificata al Piano Operativo

ai sensi art. 30 LR 65/2014

Relazione Tecnica

Premessa

L'Amministrazione comunale ha dato mandato al Settore 6 Governo del Territorio – U.O. Pianificazione Urbanistica di predisporre una variante al Piano operativo (P.O.) riguardante alcune aree e immobili posti all'interno del perimetro del centro urbanizzato. Le aree oggetto di variante sono:

- 1) Piano attuativo PA.3.1 – PDR- Via Garibaldi ubicato in loc. Marina di Carrara;
- 2) L'area sede di Aero Service Technologies Italy s.r.l. in zona industriale, Viale Zaccagna;

La variante, avendo per oggetto previsioni interne al perimetro del centro urbanizzato e non introducendo previsioni di grandi strutture di vendita (o aggregazione di medie strutture) è ascrivibile alle varianti semplificate di cui all'articolo 30 della LRT 65/2014 “Norme per il Governo del territorio” e seguirà il procedimento previsto dall'art.32 della medesima legge regionale per la sua adozione e successiva approvazione.

La variante, prima della sua adozione, è stata oggetto di Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 5 della l.r 10/10 e il procedimento ha preso avvio in data 02/06/2026 con la trasmissione del Documento di verifica di assoggettabilità all'Autorità Competente in materia di VAS. Successivamente, l'Autorità competente ha avviato, in data 12/02/2026, le consultazioni trasmettendo tutta la documentazione ai Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) al fine di acquisirne i pareri entro. Il procedimento si è concluso con il Provvedimento di Verifica del 21/04/2026 protocollo n. 35098 con il quale l'Autorità Competente ha determinato di escludere dalla procedura di VAS la variante semplificata al Piano operativo fornendo alcuni suggerimenti e raccomandazioni utili per la fase di progettazione degli interventi. Tali indicazioni sono state recepite all'art. 77 “Le piastre produttive specializzate (P2)” e all'Allegato 4 alle N.T.A - Area Aero Service Technologies Italy s.r.l. realizzazione area di mitigazione” (in colore rosso nel testo riportato al successivo paragrafo “Area in zona industriale di proprietà di Aero Service Technologies Italy s.r.l.”). Si fa presente, altresì, che gli interventi dovranno osservare, inoltre, le disposizioni per le misure di mitigazione e compensazione, valide per tutti gli ambiti urbanizzati, comprese le aree oggetto della presente variante, previste e già contenute nel TITOLO IV “Sostenibilità ambientale degli interventi e resilienza urbana” delle NTA del POC.

I contenuti della variante al Piano Operativo.

1) Piano attuativo PA.3.1 – PDR- Via Garibaldi

Per l'area in oggetto, contraddistinta al catasto al foglio 103 mappali 535,536,537,538,539,486,482,540, il POC approvato in data 31.05.2022 con deliberazione di consiglio comunale n. 49 prevede un'area di trasformazione denominata "PA 3.1 –PDR- Via Garibaldi- Recupero/Sostituzione edilizia", disciplinata nell'Allegato 1 "Schede Norma degli ambiti e delle aree di trasformazione" delle NTA.

Tale norma prevede l'approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, finalizzato alla riqualificazione dell'area che attualmente versa in uno stato di completo degrado. Nella scheda norma viene sottolineata la qualità architettonica del fabbricato posto su Via Garibaldi sul quale sono ammessi esclusivamente interventi di restauro o risanamento conservativo. Mentre sulla restante parte dell'area sono previsti interventi di ampliamento o di demolizione dei manufatti esistenti per la realizzazione di un nuovo complesso edilizio composto da nuove volumetrie tali da completare il disegno urbano delle facciate disposte su Via Ruga Alfio Maggiani.

L'intervento prevede inoltre la realizzazione di uno spazio aperto ad uso pubblico che connetta Via Garibaldi e Via Ruga Alfio Maggiani.

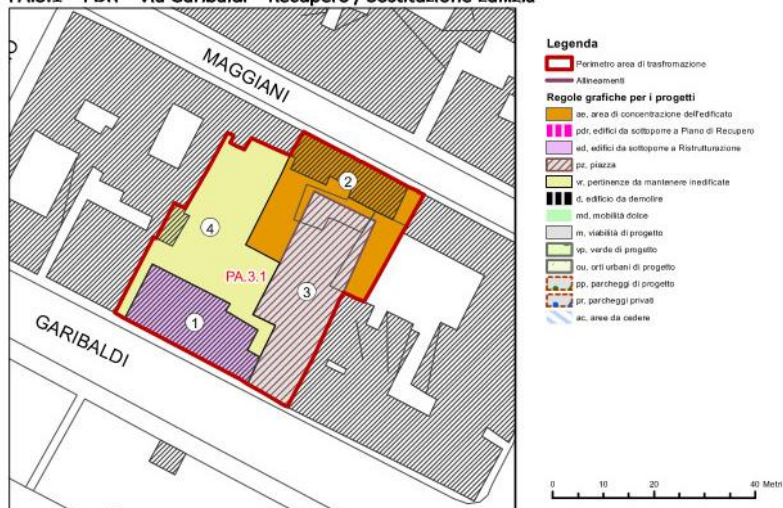
Nella fase di istruttoria volta a predisporre gli atti per il procedimento di adozione del piano attuativo di iniziativa privata "PA.3.1 – PDR- Via Garibaldi Recupero / Sostituzione edilizia" depositato in data 08/03/2024 con nota Prot Gen.le 20390 finalizzato alla realizzazione dell'intervento, si è riscontrata una incongruenza tra i parametri urbanistici contenuti nella scheda relativamente al valore della superficie coperta massima ammissibile (SC).

Nella medesima scheda norma viene riportata infatti la seguente dicitura "SC= 40% SF come da schema grafico" ma i due valori (40% di SF e la superficie dell'area riportata nello schema grafico) sono risultati diversi tra loro.

Pertanto, a seguito di puntuali verifiche anche su tutti gli altri parametri edilizi ed urbanistici della scheda norma, nonché verificata la coerenza degli stessi con i due valori di SC, si ritiene che al fine di rendere attuabile l'intervento di riqualificazione previsto il valore di SC da confermare sia quello che si ricava dallo schema grafico.

Viene pertanto modificata la norma come sotto riportato:

PA.3.1 – PDR – Via Garibaldi – Recupero / Sostituzione Edilizia

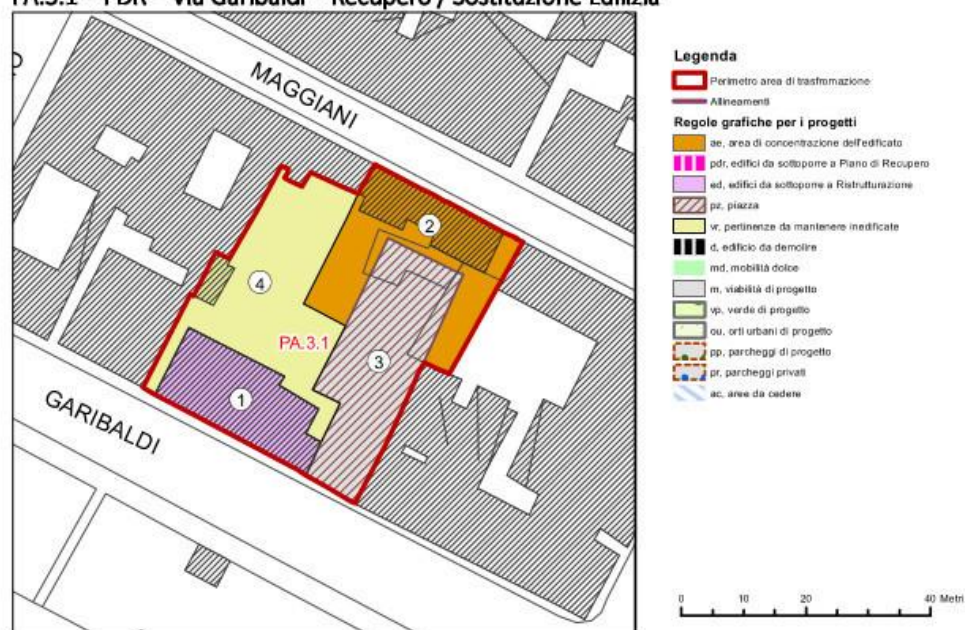


Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale ST mq	1835
Superficie edificabile massima SE mq	Edificio (1): residenziale o commercio di vicinato pari all'esistente Edifici (2): residenziale o commercio di vicinato pari 900 mq. complessivi (pari al recupero di circa 300 mq. esistenti oltre ad ampliamento e completamento).
Superficie coperta massima SC %	40% SF come da schema grafico
Indice di permeabilità minimo	25% SF
Altezza massima H mt	Edificio (1): pari all'esistente Edifici (2): pari all'altezza degli edifici disposti su Via Maggiani lato Massa. (2 piani fuori terra)
Piazza ad uso pubblico minimo mq	500

Stralcio Scheda Norma PA.3.1 – PDR- Via Garibaldi attuale

PA.3.1 – PDR – Via Garibaldi – Recupero / Sostituzione Edilizia



Rif. Tavola della disciplina del territorio: 3/14

Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale ST mq	1835
Superficie edificabile massima SE mq	Edificio (1): residenziale o commercio di vicinato pari all'esistente Edifici (2): residenziale o commercio di vicinato pari 900 mq. complessivi (pari al recupero di circa 300 mq. esistenti oltre ad ampliamento e completamento).
Superficie coperta massima SC %	come da schema grafico
Indice di permeabilità minimo	25% SF
Altezza massima H mt	Edificio (1): pari all'esistente Edifici (2): pari all'altezza degli edifici disposti su Via Maggiani lato Massa. (2 piani fuori terra)
Piazza ad uso pubblico minimo mq	500

Stralcio Scheda Norma PA.3.1 – PDR- Via Garibaldi modificata

La scheda sarà inoltre interessata da modifiche redazionali necessarie per rendere più chiara l'attuazione dell'intervento.

2) Area in zona industriale di proprietà di Aero Service Technologies Italy s.r.l.

L'area oggetto variante si trova all'interno di un lotto più vasto di proprietà di Aero Service Technologies Italy s.r.l. (nel seguito Aero Alliance), società che opera sul territorio dall'anno 2020 e si occupa di manutenzione di turbine a gas di derivazione aeronautica per applicazioni nel settore energetico industriale.

Il lotto succitato, che il Piano Strutturale vigente inserisce nell'UTOE 6 "Zona Industriale" e classifica come "Aree industriali ed artigianali esistenti", è ubicato nella zona industriale di Avenza/Marina di Carrara, a monte dell'area retro portuale ed è attualmente classificato dal vigente Piano Operativo in prevalenza come come P2 "*Le piastre produttive specializzate*" di cui all'art 77 delle N.T.A. ed in parte come "*VR -Le aree verdi non edificate*" disciplinate all'articolo n. 64 delle N.T.A. del POC.

Oggetto della presente variante è l'area interna al lotto classificata come "*VR -Le aree verdi non edificate*" avente una superficie di circa 12.620 mq e distinta catastalmente al fg 99 mapp 97 part.179,part. 192,part. 196, part. 194.

In data 30/01/2025 Regione Toscana e il Comune di Carrara, in considerazione dell'ipotesi di espansione delle aree produttive sul territorio comunale da parte di Aero Alliance, che porterebbe ulteriore occupazione sul territorio apuano interessato da una crisi complessiva che coinvolge molti degli stabilimenti manifatturieri esistenti, hanno sottoscritto con Aero Service Technologies Italy s.r.l un protocollo di intesa per l'individuazione "*(...)delle condizioni territoriali e dei necessari passaggi amministrativi che consentano a Aero Alliance di realizzare il proprio piano di espansione nei tempi richiesti dalle necessità del business, potendo così mantenere ed ampliare le attività di assemblaggio moduli industriali ad Avenza*".

Il Comune di Carrara, quale titolare dei procedimenti amministrativi, con il suddetto protocollo si è impegnato a "*ad avviare le procedure previste per la predisposizione della variante al regolamento vigente, come citata nelle Premesse, ai fini di giungere, nei tempi più celeri possibili, agli adeguamenti necessari*".

Pertanto per tale area, che già si colloca all'interno di un vasto ambito a destinazione produttiva, al fine di dare seguito a quanto sottoscritto nel sopracitato protocollo viene prevista, in analogia ai lotti a destinazione industriale/artigianale adiacenti, la classificazione P2 "*Le piastre produttive specializzate*" di cui all'art 77 delle N.T.A. del Piano Operativo con conseguente modifica della Tav 2 e 3 della Serie 2 rendendo così omogenea la disciplina dell'intero lotto di proprietà di Aero Alliance.

Tale previsione risulta conforme a quanto previsto dal PS sia per quanto riguarda la destinazione che per quanto riguarda il dimensionamento massimo ammissibile per l'UTOE 6; infatti come già sottolineato in precedenza l'area è classificata dal Piano strutturale come "Aree industriali ed artigianali esistenti".

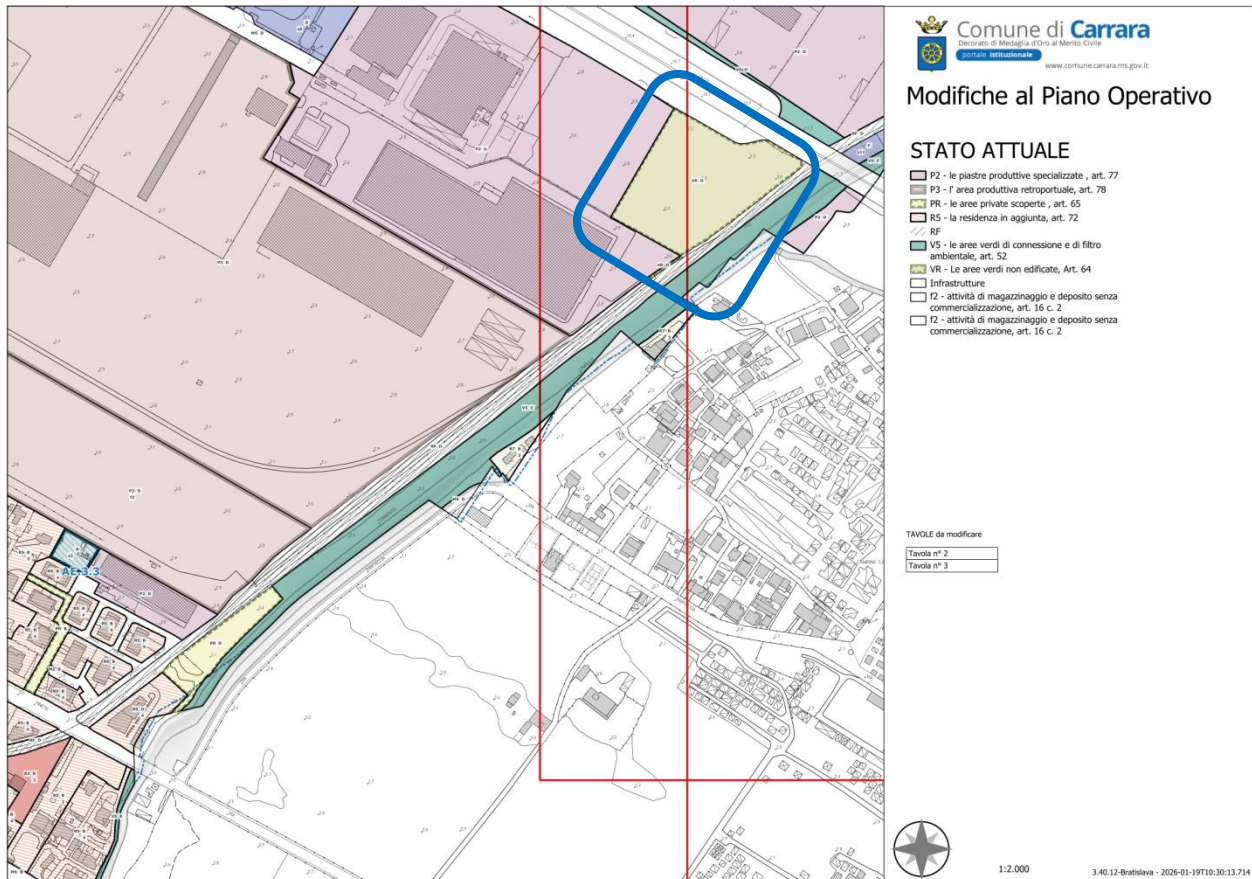
Il Piano Strutturale prevede per gli *interventi di riqualificazione e Aree di Trasformazione delle aree Industriali Artigianali* all'interno dell'UTOE 6 il PS un dimensionamento massimo sostenibile di 49.000 mq più una quota flessibile di 30.000 mq (divisa tra residenziale, direzionale e attività di servizio private, Industriale artigianale e Commercio m.s.v., g.s.v.).

Il Piano Operativo vigente impegna per il quinquennio in corso soltanto una piccola parte delle potenzialità previste dal Piano Strutturale poiché, per l'UTOE in questione consente, in attuazione agli interventi della Aree di trasformazione, la realizzazione di 4.900 mq a destinazione industriale-artigianale (si rimanda per eventuali approfondimenti al capitolo "*Dimensionamento e trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi*" della relazione illustrativa del PO).

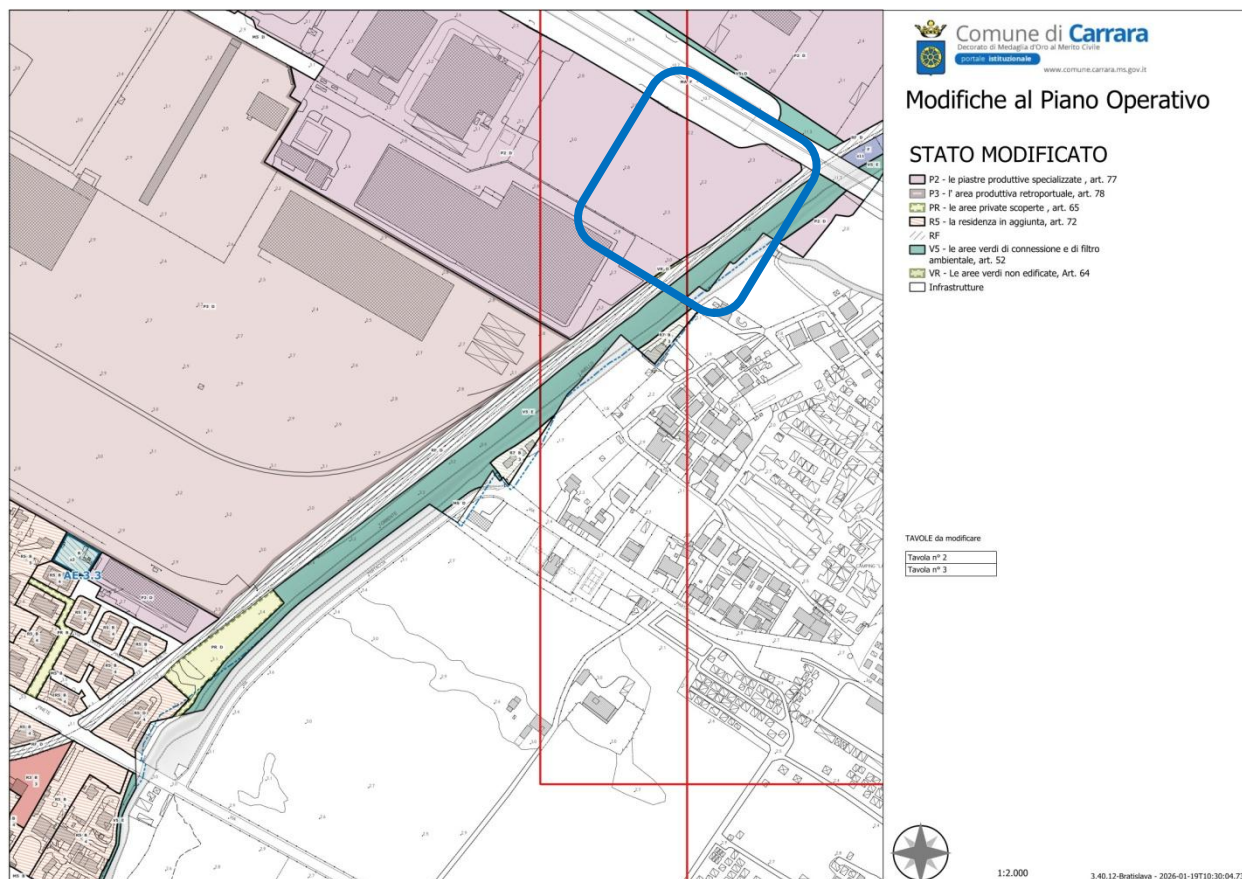
Si sottolinea inoltre che con Variante semplificata al Piano Operativo approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 13/05/2024, con la quale all'area distinta catastalmente al foglio 99 mapp. 182 classificata in precedenza da PO come "*Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico-s6 servizi tecnici e tecnologici*" è stata attribuita la destinazione P2 "*Le piastre produttive specializzate*" l'UTOE 6 aveva già avuto in incremento dimensionale della destinazione industriale-artigianale di circa 13.600 mq; per un totale di 18.500 mq a fronte dei 49.000 ammessi dal PS.

L'attuazione della presente variante che attribuisce all'area in oggetto la classificazione P2 "Le piastre produttive specializzate" per la quale il Piano Operativo prevede all'art 77 un indice urbanistico edilizio di 0,80 mq/mq ammette un incremento di SE a destinazione industriale-artigianale all'interno dell'UTOE 6 di circa 10.100 mq (a fronte di 12.620 mq di ST) che, per quanto sopra esposto risultano ammissibili dal dimensionamento massimo dell'UTOE.

Verranno pertanto modificati in tale senso le Tav 2 e 3 Serie 2, l'art 77 P2 "Le piastre produttive specializzate" e previsto un nuovo allegato alle NTA (Allegato 4) contenente le prescrizioni da rispettare per la realizzazione dell'area di mitigazione.



Stralcio Tav. n. 2 – 3 Serie 2 attuale



Stralcio Tav. n. 2 – 3 Serie 2 modificato

Art 77 Le piastre produttive specializzate (P2)

1. Sono gli ambiti specializzati per la produzione industriale, a ciò destinate dalla pianificazione urbanistica che le ha sempre individuate come aree industriali attrezzate. Fa parte delle piastre produttive specializzate anche l'area retro-portuale P3, per la quale il P.O. detta specifiche discipline al successivo art. 78.
2. All'interno dell'ambito P2, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole della Disciplina del territorio del P.O., per il p.e.e. sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

Industriale e artigianale (nelle sotto-categorie b1 e b2), Commerciale all'ingrosso e depositi (f), Direzionale e di servizio (sotto-categoria e1).

Gli ambiti P2 sono da considerare aree strategiche per la produzione manifatturiera, pertanto le destinazioni d'uso Commerciali all'ingrosso e depositi - f - e quelle Direzionali, esclusivamente riferite alla sotto-articolazione e1, non possono superare, complessivamente, il 20% delle superfici utili (SU) esistenti, con le seguenti eccezioni:

Nelle aree P2 poste lungo il Viale Zaccagna sono ammesse anche le funzioni commerciali, limitatamente agli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, di cui all'art. 28, della L.R. 62/2018 e s. m e i. (concessionari autoveicoli, motocicli e simili).

Per le aree P2 prospicienti la strada Aurelia e la via di Nazzano, sono da privilegiare le destinazioni Direzionali e di servizio, tanto che non devono osservare il predetto limite del 20%, mentre non sono consentite le attività industriali e artigianali nella sotto-categoria b2. In tali aree è inoltre consentita la sotto-categoria commerciale c1 limitatamente agli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, come definite ai sensi della L.R. 62/2018 e s.m.i..

3. Negli ambiti P2, per le attività Industriali e artigianali gli interventi devono osservare le seguenti prescrizioni:
 - distanza minima dal ciglio stradale pari all'altezza;
 - distanza minima dai confini pari all'altezza o in confine previo accordo fra i proprietari dietro presentazione di atto registrato e trascritto;
 - indici urbanistico edilizi = 0,80 mq/mq; Rc = 40% massimo consentito; H massima = ml.12,00 escluso volumi tecnici purché si dimostri la salvaguardia della percepibilità da punti di pubblica fruizione degli eventuali

elementi salienti del paesaggio; alle stesse condizioni sono ammesse altezze maggiori di ml.12,00, che in ogni caso non potranno superare i ml.50,00, commisurate alle effettive esigenze degli interventi che dovranno essere adeguatamente documentate nei relativi progetti, in tal caso la distanza minima da strade e confini dovrà essere pari a ml.12,00;

- per gli edifici esistenti che abbiano già raggiunto le limitazioni di cui sopra, possono essere consentiti interventi di ampliamento "una tantum" nella misura massima del 10% della SE esistente fino ad un max. di mq. 50 di SE.

4. Gli interventi di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento devono osservare le disposizioni di cui al precedente Titolo IV sulle compensazioni ambientali e deve inoltre essere garantito:
 - il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere ai sensi di legge. In particolare per le unità produttive del settore del marmo devono essere predisposti gli impianti per il riciclaggio delle acque di lavorazione e gli impianti per la rimozione dei detriti.
 - l'adeguamento alle condizioni di lavoro e dei servizi alle norme di sicurezza del lavoro e sulla assistenza dei lavoratori. In particolare nei fabbricati di nuova costruzione ed in quelli oggetto di demolizione e ricostruzione una quota della SE pari a mq. 6,0 per addetto per le Unità locali fino a 50 addetti e a mq. 4,0 per addetto per le altre Unità locali, deve essere destinate ai seguenti servizi: spogliatoi, servizi igienici, mense ed eventuali attrezzature sociali e ricreative.
5. Ogni intervento di nuova edificazione, anche in ampliamento, di demolizione con ricostruzione e di sostituzione edilizia è subordinato alle compensazioni ambientali di cui al precedente Titolo IV e all'introduzione di barriere verdi di adeguata consistenza a confine con altri ambiti, residenziali e no. Tali interventi di compensazione devono interessare prioritariamente le aree verdi ancora libere lungo i corsi d'acqua, Carrione e Lavello. **Nello specifico per l'area Aero Service Technologies Italy s.r.l. le modalità di realizzazione dell'area di mitigazione ambientale sono descritte nell'Allegato 4.**
6. Il P.O., all'interno dell'ambito P2, riconosce gli edifici e le strutture di valore storico-testimoniale per i quali, nel caso-in cui le tavole delle discipline non indichino alcuna classe di intervento, sono consentiti gli interventi diretti sui singoli edifici fino alla classe 3 rispettando le disposizioni del precedente art. 75, comma 6. Eventuali ulteriori interventi volti a sviluppare e/o trasformare le attività produttive esistenti, si attuano attraverso la redazione di specifico piano di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi di legge.
- 7.

Allegato 4 - Area Aero Service Technologies Italy s.r.l. realizzazione area di mitigazione

Prescrizioni realizzazione area di mitigazione ambientale:

L'area verde (Fig. 1) dovrà mantenere la funzione di filtro ambientale e non dovrà essere oggetto di interventi di impermeabilizzazione del suolo, pertanto l'iter autorizzativo per gli interventi sul lotto in oggetto sarà subordinato:

- alla redazione di specifico studio agronomico per la sistemazione dell'area a verde (Fig. 1) che dovrà essere inerbita e piantumata con specie arboree con le seguenti caratteristiche:
 - specie arboree autoctone sempreverdi;
 - chioma a forma sferica o ellissoidale, con fogliame compatto, con creazione di una cortina verde continua al fine di favorire l'abbattimento dell'inquinamento acustico e migliorare la qualità dell'aria,
- all'elaborazione di uno studio acustico volto a scongiurare, anche tramite realizzazione di opere di mitigazione, qualsiasi aggravamento dell'inquinamento acustico a seguito della realizzazione di interventi edilizi sull'area.



Area di Mitigazione

Si rappresenta inoltre che il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico inquadra porzioni dell'area di proprietà di Aero Alliance, tra cui anche quella che il POC classifica come VR, come boscate.

Considerato che ai sensi dell'art. 5 della Disciplina di PIT/PPR, “.... la rappresentazione cartografica delle aree di cui all'art. 142 lettere a), b), c), d), g) del Codice, per la metodologia utilizzata e per la natura stessa dei beni, ha valore meramente ricognitivo...”; e pertanto la cartografia del PIT, che individua l'area come parzialmente interessata da vegetazione arborea essendo di tipo ricognitivo potrebbe necessitare quindi di un maggiore grado di valutazione della componente arborea e della vegetazione che la interessa.

A seguito dell'analisi svolta dal Dott. For. Fiornovelli, ai sensi dell'art 5 dell'allegato 8B del PIT, volta a verificare la perimetrazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'Art.142, comma 1, lett. g. sull'area in oggetto è emerso che l'area indagata non ha i connotati tali per essere classificata come bosco ai sensi della normativa vigente in materia.

Pertanto nel procedimento volto all'approvazione della Variante semplificata al Piano Operativo, ai sensi dell'art 5 dell'allegato 8B del PIT, verrà proposta a Regione Toscana la modifica del quadro conoscitivo eliminando il vincolo boschivo dalle suddette aree a seguito di studi di maggior dettaglio che, una volta validati dal MiBACT e dalla Regione Toscana, nell'ambito delle suddette procedure, verranno recepiti negli elaborati del Piano, ai sensi dell'art.21 della disciplina del PIT-PPR.

Carrara, data della sottoscrizione digitale

Il Progettista
Arch. Alessandra Bianchi