



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE URBANISTICA E
POLITICHE ABITATIVE

Settore pianificazione del territorio

AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

Data

Oggetto: Comune di Massa (MS) - Regolamento urbanistico
Del. C.C. n. 58 del 24.7.2015 di adozione del Regolamento urbanistico - Burt n. 42 del 21/10/15
Osservazione regionale ai sensi dell'art. 19, c. 2 della l.r. 65/2014

Al Sindaco del
Comune di Massa
MASSA

E p.c.

Al Presidente della
Provincia di Massa Carrara
MASSA CARRARA

Alla Direzione Urbanistica
e Politiche abitative
REGIONE TOSCANA
SEDE

Si trasmette in allegato l'osservazione regionale inerente l'adozione del Regolamento urbanistico in oggetto, predisposta dal Settore Pianificazione del territorio.

Il Settore Pianificazione del Territorio resta a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni, nel quadro della collaborazione istituzionale tra le strutture tecniche prevista dalla Legge Regionale sul Governo del Territorio.

Si informa che il referente regionale é:
Arch. Lucia Meucci, tel. 055- 438 3437
e-mail: lucia.meucci@regione.toscana.it

Cordiali saluti,

LM

Il Dirigente del Settore
Arch. Antonella Turci



Oggetto: Comune di Massa (MS) - Regolamento urbanistico - Adozione ai sensi dell'art. 19 della l.r. 65/2014 - Del. C.C. n. 58 del 24.7.2015 - Burt n. 42 del 21/10/15
Osservazione ai sensi dell'art. 19, c. 2 della l.r. 65/2014

Il Comune di Massa con Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 24.7.2015 ha adottato il *Regolamento urbanistico* ai sensi dell'art. 19 della l.r. 65/2014, trasmesso con nota ns. prot. 218661 del 15.10.2015. L'avviso di adozione del Regolamento Urbanistico del Comune di Massa è stato pubblicato sul BURT n. 42 - parte II° del 21 ottobre 2015.

Il Comune di Massa è dotato di Piano strutturale approvato con D.C.C. n. 66 del 9/12/2010, pubblicata sul Burt n. 6 del 9/2/2011, e di Piano regolatore generale del 1980.

La presente osservazione, che evidenzia gli elementi da approfondire in relazione alla compatibilità e alla coerenza del Regolamento urbanistico con la legge regionale 65/2014 e con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvato con D.C.R. n. 37 del 27/3/2015 e pubblicato sul Burt n. 28 del 20.5.2015, è formulata anche nello spirito dell'articolo 53 della legge allo scopo di favorire lo scambio delle conoscenze per il miglioramento progressivo della qualità tecnica degli strumenti della pianificazione territoriale e l'omogeneità dei criteri metodologici, nonché per l'efficacia dell'azione amministrativa.

Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato

Vista la delibera di adozione di Consiglio Comunale e la Relazione tecnica del Responsabile del procedimento, si prende atto che il procedimento in oggetto rientra nella fattispecie di cui all'art. 230 della l.r. 65/2014, che al comma 1) dispone *"I comuni che hanno avviato il procedimento di VAS del regolamento urbanistico ai sensi della l.r. 10/2010 e che, alla data di entrata in vigore della presente legge, abbiano concluso le consultazioni della fase preliminare di cui all'articolo 23 della l.r. 10/2010, adottano e approvano il regolamento urbanistico con i contenuti della l.r. 1/2005, solo con riferimento al territorio urbanizzato così come definito dall'articolo 224."*, e successivamente al comma 2) lo stesso articolo disciplina *"Alla scadenza dell'efficacia delle previsioni del regolamento urbanistico di cui all'articolo 55, commi 5 e 6 della l.r. 1/2005, il comune avvia il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale. Fino all'adozione del piano strutturale, il comune può adottare e approvare solo varianti semplificate al piano strutturale e al regolamento urbanistico di cui agli articoli 29, 30, 31 comma 3, e 35."*

Si richiama di seguito il citato articolo 224 della stessa legge che al comma 1) dispone *"Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della presente legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al piano strutturale, al regolamento urbanistico o ai piani regolatori generali (PRG) di cui al presente capo, nonché ai fini degli interventi di rigenerazione delle aree urbane degradate, di cui al presente titolo V, capo III, si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM."*

Con riferimento all'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224, nell'ambito dell'istruttoria regionale sono emersi gli elementi che seguono:

- la *Relazione del responsabile del procedimento*, predisposta ai sensi dell'art. 18 della l.r. 65/2014, cita *"Assicurato che il regolamento urbanistico è corredato dalla relazione tecnica di cui all'art. 18, comma 2, della l.r. 65/14 riguardo a ... il rispetto dell'art. 224 della l.r. 65/2014 per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato; ..."*;
- la *Relazione tecnica generale* al punto *"I.3 Il Modello insediativo proposto dal RU e la sua articolazione territoriale coerente col PS"*, al sesto alinea precisa *"Quale primo atto per disporre le successive articolazioni territoriali oggetto della disciplina del RU in accordo e specificazione della articolazione territoriale indicata dal PS, si è provveduto a definire il perimetro del territorio urbanizzato come richiesto dall'art. 224 della l.r."*



65/2014, sulla base della indagine svolta dal *Quadro conoscitivo sui tessuti e sul territorio aperto nonché con riferimento alla individuazione delle aree ad esclusivo o prevalente uso agricolo indicate dal PS.*

Quanto sopra premesso, rispetto alle suddette indagini di quadro conoscitivo indicate in Relazione ed intervenute successivamente all'approvazione del Piano strutturale, e finalizzate a superare il quadro progettuale definito dallo stesso, ovvero propedeutiche l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224, si precisa che ai sensi dell'art. 21 della l.r. 65/2014 "*Aggiornamenti del quadro conoscitivo e rettifica di errori materiali*" non risulta pervenuta a questo settore la relativa delibera di aggiornamento, intendendosi tale procedura dell'art. 21 opportuna e necessaria in regime di articolo 230, laddove l'AC procedendo all'adozione del regolamento urbanistico in assenza di avvio del procedimento di cui all'art. 17 della l.r. 65/2014, avrebbe potuto deliberare in merito.

Gli atti allegati alla delibera di adozione del regolamento urbanistico non richiamano gli elaborati di Piano strutturale a cui è stato fatto riferimento ai fini dell'individuazione cartografica del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224. Visionati quindi gli elaborati di Piano strutturale disponibili presso l'archivio di questo Ente, risultano essere due le tavole che individuano le aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola del territorio comunale, ovvero la tavola di *Quadro progettuale* dei sistemi e sottosistemi funzionali, suddivisa nei due ambiti B 3.a e B 3.b. Le tavole di quadro progettuale di Regolamento urbanistico individuano il perimetro del territorio urbanizzato in scala 1:5000 ed in scala di maggiore dettaglio 1:2000. Si rileva che l'individuazione dello stesso negli elaborati di RU, in taluni ambiti del territorio comunale, sembra ricomprendere al proprio interno aree presumibilmente attinenti al territorio rurale. Le casistiche riscontrate riguardano centri e nuclei storici che il PS aveva individuato all'interno del *Sistema funzionale degli insediamenti, sottosistema funzionale dei centri e nuclei storici* e che il RU perimetra all'interno del *Territorio rurale, pedemontano e montano* come territorio urbanizzato. Tra questi si richiamano, a titolo d'esempio e quindi non comprensivo di tutte le situazioni che si potrebbero ancora riscontrare, *Resceto* (Tavola QP 1.2), *Casette* (Tavola QP 1.3), *Forno, Guadine, Casania, Gronda, Radicesi* (Tavola QP 1.4), *Canevara, Altagnana, Antona, Pariana* (Tavola QP 1.5), *l'ambito TEM a sud di San Carlo Terme* (Tavola QP 1.7). Oltre a questi si evidenziano ulteriori casistiche in cui la perimetrazione di RU sembra discostarsi dall'individuazione delle aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola di PS, andando a ricomprendere all'interno della città il tessuto edilizio del territorio rurale alle propaggini della città. Si evidenzia inoltre che l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ricomprende lotti e superfici fondiarie dell'ambito situato tra la ferrovia e l'area di Ronchi - Poveromo, superfici riferibili all'area individuata dal piano strutturale come *'sottosistema funzionale delle aree agricole residuali'* con predominanza di *'funzione agricola'* (aree con prevalente funzione agricola e aree ad economia agricola debole), ovvero lotti e superfici che vengono quindi distinti dagli appezzamenti agricoli adiacenti, dando origine a fenomeni di frammentazione del tessuto agricolo.

Quanto sopra premesso, poiché dalla lettura incrociata degli elaborati di RU con quelli di PS, non si evince quale metodologia sia stata adottata ai fini dell'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato, si ritiene necessario intervenire in questa fase della formazione del Regolamento urbanistico, rilevando un'apparente incoerenza con i disposti della legge regionale 65/2014 e del PIT, anche allo scopo di escludere che talune scelte pianificatorie possano generare effetti di discrezionalità.

In relazione a quanto espresso, si richiede pertanto di esplicitare la metodologia adottata ai fini della perimetrazione del territorio urbanizzato in relazione ai contenuti della legge regionale 65/2014 e del PIT, richiamare in modo inequivocabile gli elaborati cartografici di piano strutturale e di quadro conoscitivo che sono stati presi a riferimento per l'individuazione dello stesso e spiegare se, nella fase di definizione sia stata presa in considerazione la cartografia del PTC in relazione all'individuazione delle aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola, nonché le disposizioni sul territorio rurale di cui all'art. 64 della l.r. 65/14. A tale riguardo si evidenzia che l'art. 64 comma 1 dispone "*Ai fini della presente legge il territorio rurale è costituito:* a)... b) *dai nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, di seguito denominati 'nuclei', c) dalle aree ad elevato grado di naturalità, d) dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato*", il comma 2 cita "E"



comunque considerato territorio rurale tutto ciò che è esterno al territorio urbanizzato come definito dall'art. 4 e come individuato negli atti di governo del territorio comunali in conformità alla presente legge, al PIT, al PTC e al PTCM", il comma 3 disciplina "nell'ambito del territorio rurale possono essere individuate aree caratterizzate dalla prossimità con il territorio urbanizzato, di seguito denominate ambiti periurbani". Con riferimento al territorio rurale, si richiamano inoltre i contenuti dell'art. 68 della legge regionale laddove disciplinano "I soggetti di cui all'articolo 8, comma 1, assicurano, ciascuno per la propria competenza, attraverso gli atti di governo del territorio e l'integrazione delle diverse politiche, la qualità del territorio rurale. Gli stessi riconoscono e promuovono l'attività agricola come attività economica-produttiva, valorizzano l'ambiente e il paesaggio rurale e perseguono il contenimento del consumo di suolo agricolo anche limitandone la frammentazione ad opera di interventi non agricoli". Si specifica che di tali contenuti, oltre le ulteriori considerazioni che vorranno essere prodotte, dovrà essere dato atto nella Relazione del Responsabile del procedimento, laddove la legge regionale all'articolo 18 richiede espressamente di evidenziare e certificare, in particolare, il rispetto dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato.

Tali adempimenti si ritengono inoltre necessari e fondamentali al fine di escludere la sussistenza di probabili profili di contrasto con la legge regionale 65/2014, nonché ai fini dell'attuazione di eventuali successive varianti semplificate al piano strutturale e al regolamento urbanistico consentite dall'art. 230.

Ipotesi di trasformazione al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato

La cartografia del Regolamento urbanistico adottato individua ambiti di trasformazione al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, che comportano impegno di suolo non edificato. Tuttavia non risultano pervenute a questo settore, da parte dell'AC, richieste di conferenze di copianificazione di cui all'articolo 25 della l.r. 65/2014 precedentemente l'adozione dell'atto.

Si richiama a tale riguardo l'art. 25 c.1 della legge 65/14 laddove cita "*Le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato ... sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui al presente articolo...*" e il comma 2) che elenca i casi oggetto di esclusione dalla conferenza, ovvero "*interventi di adeguamento delle infrastrutture lineari esistenti, interventi attinenti alla sicurezza e al pronto soccorso sanitario, ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive, ampliamento delle opere pubbliche di competenza comunale esistenti e nuove opere pubbliche di competenza comunale necessarie a garantire i servizi essenziali, privilegiando localizzazioni che attribuiscono a qualificare il disegno dei margini. ...*".

Con riferimento a dette ipotesi di trasformazione previste dal RU adottato, non esaustive delle casistiche che si potrebbero ancora ravvisare, si evidenziano le previsioni che seguono, per le quali non è stata richiesta l'attivazione della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della l.r. 65/2014, e rispetto alle quali si ritiene necessario produrre i dovuti chiarimenti:

- AC.PED.01, previsione individuata nella tavola QP 1.3 in località monte Brugiada - le Prade e disciplinata dalla relativa scheda norma, che prevede la realizzazione di un albergo diffuso di nuova edificazione pari a mq 624 (destinazione turistico ricettiva), il recupero di mq 352 di sul per destinazione commerciale/direzionale, la realizzazione di aree a verde pubblico per mq 4468;
- AIC 4.01, previsione individuata nella tavola QP 1.7 in località Montepepe e disciplinata dalla relativa scheda norma, che prevede la realizzazione di un ampliamento dell'ospedale di Montepepe per attrezzature di interesse generale pari a mq 23.878.

Ambiti TEM

I tessuti esistenti indicati nelle tavole di progetto come *Tessuto edilizio montano e pedemontano (TEM)*, comprendono nuclei di edificazione originaria delle località pedemontane e montane, ed una edificazione più recente a media e bassa densità. Il RU disciplina gli interventi relativi alla *Riqualificazione urbanistica ed ambientale* all'interno dell'art. 32 delle *Norme tecniche per la gestione e attuazione delle previsioni*. Sulla base



dell'individuazione cartografica si rileva che suddetti TEM sono definiti come *Tessuti a media densità* talvolta ricompresi all'interno del Territorio rurale, in altri casi sono individuati all'interno del perimetro del territorio urbanizzato. Tale individuazione cartografica dovrebbe essere il presupposto per declinare diversamente gli interventi ivi previsti e consentiti, ai sensi della legge regionale 65/2014.

Da una lettura dell'articolato normativo del Regolamento urbanistico risulta invece che tali ambiti siano indistintamente sottoposti alla disciplina dell'art. 32 ed al regime normativo di *Riqualificazione urbanistica ed ambientale* che consente, tramite Piano di recupero, interventi fino alla demolizione e ricostruzione con sostituzione edilizia e cambio d'uso degli edifici originari con possibili incrementi di SUL non superiore al 20% della SUL esistente. La stessa norma stabilisce, per gli edifici ricadenti all'interno di zone a pericolosità geologica PFME, che il PdR debba prevederne la delocalizzazione fuori dalle aree a rischio idrogeologico.

Inoltre ai sensi della disciplina derivante dal combinato disposto degli artt. 24 e 32 delle *Norme tecniche*, negli ambiti TEM, molti dei quali non ricompresi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, per gli edifici ed aree prevalentemente *residenziali* in area PFME e per gli edifici collocati in vicinanza di fossi e canali in contrasto con i divieti del R.D. n. 523/1909, sono ammessi interventi di delocalizzazione di volumetria tramite demolizione totale di un edificio ed il contestuale trasferimento e ricostruzione dello stesso, in tutto o in parte, in un lotto diverso da quello originario, ferma restando la destinazione d'uso vigente. L'art. 24 delle Norme tecniche specifica che *"l'area utilizzabile per la Delocalizzazione deve presentare i seguenti requisiti: nel caso di edifici a destinazione residenziale, commerciale/direzionale e turistico/ricettiva, l'area deve appartenere allo stesso tessuto insediativo, ivi comprese le aree verdi e agricole residuali interne al tessuto considerato, ad esclusione delle aree a esclusiva o prevalente funzione agricola. Appartenere altresì alla stessa Utoe ovvero al Sistema Pedemontano o Montano in cui è collocato l'edificio da realizzare."* Quanto sopra premesso, si ricorda che nel caso specifico degli ambiti TEM, non ricompresi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, ovvero sottoposti alla disciplina per le aree ricadenti in territorio rurale ai sensi dell'art. 64 c.2, le previsioni che comportano nuovo consumo di suolo sono subordinate alla preventiva conferenza di copianificazione, mentre le previsioni di nuova edificazione a destinazione residenziale, tra le quali è compresa la delocalizzazione di volumetria e ricostruzione della stessa (talvolta con premialità della sopraelevazione Spr) non risultano coerenti con l'articolo 4, c. 2 della l.r. 65/2014, laddove cita *"2. Le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali sono consentite esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato quale individuato dal piano strutturale..., tenuto conto delle relative indicazioni del piano di indirizzo territoriale (PIT), salvo quanto previsto dal comma 7. Non sono comunque consentite nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato, fermo restando quanto previsto dal titolo V, capo III."* Si ricorda infine che ai sensi dell'art. 64, comma 6) *"L'inserimento all'interno del territorio rurale delle previsioni di cui al comma 1, lettera d), è subordinato al previo favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25. In tale caso, oltre alle verifiche di cui all'articolo 25, comma 5, la conferenza valuta la compatibilità delle previsioni con i valori ambientali e paesaggistici del contesto rurale di riferimento."*

Pertanto, preso atto della necessità dell'AC di delocalizzare le volumetrie attualmente collocate in zone a pericolosità geologica PFME, in aree a rischio idrogeologico, oltre alle ulteriori casistiche previste dal RU, si rende necessario censire i volumi che presentano i requisiti per essere demoliti, nonché valutare in via preliminare in quali ambiti gli stessi potranno essere ricostruiti, tenendo presente che ai sensi di legge la nuova edificazione residenziale è ammessa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, mentre altre destinazioni che prevedono nuovo consumo di suolo sono comunque sottoposte a preventiva conferenza di copianificazione di cui all'art. 25. Tale censimento si rende opportuno anche al fine di avere una stima della quantità di interventi che si rendono necessari ed allo scopo di individuare aree di atterraggio all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, con le forme e modalità che nel rispetto della legge regionale 65/2014 l'AC riterrà più opportune.



Riqualificazione urbanistica ed ambientale, riqualificazione urbanistica, completamento urbanistico

In linea generale, con riferimento all'attuazione delle previsioni consentite in regime normativo di riqualificazione urbanistica ed ambientale, in regime di riqualificazione urbanistica, in regime di completamento urbanistico, ed in regime di delocalizzazione dei volumi, si richiede di verificare puntualmente e dare atto che le stesse, in relazione ai vari ambiti d'intervento e tessuti in cui sono ammesse, non contengano profili di contrasto con la legge regionale 65/2014 e con il PIT vigente.

Varianti al PRG vigente

La delibera n. 58/2015 di adozione del RU argomenta che in attuazione degli indirizzi di piano strutturale, ed in anticipazione dei contenuti del Regolamento urbanistico, l'AC aveva avviato alcune varianti al PRG vigente, successivamente, in coerenza con il principio di economia procedurale di cui all'articolo 1 della legge 241/90, l'AC ha ritenuto opportuno ricondurre tale varianti nella procedura di adozione ed approvazione dello strumento urbanistico generale.

Tali varianti sono:

- a) *Parziale variante al PRGC finalizzata al recupero ed alla valorizzazione dell'area e degli immobili dell'ospedale SS Giacomo e Cristoforo e delle strutture complementari localizzate nel Comune di Massa* (accordo di programma per la realizzazione del nuovo presidio ospedaliero delle Apuane DPGR n. 210/2005);
- b) *Parziale variante al PRGC finalizzata alla realizzazione di interventi di recupero e riqualificazione in zona omogenea A, frazione di Casette* (deliberazione GC n. 433/2011);
- c) *Parziale variante al vigente PRGC, Supermercato Esselunga* (deliberazione GC n. 101/2015);
- d) *Parziale variante al PRG della Zona industriale Apuana e contestuale variante ricognitiva e di completamento del PLC - Area ex Dalmine* (deliberazione GC n. 517/2008).

Per queste, la delibera di adozione del regolamento urbanistico specifica che "l'attività procedurale e procedimentale sinora svolta con specifico riferimento a dette varianti verrà pertanto acquisita nella documentazione e nella cartografia riferita allo strumento generale, con i correttivi cartografici e documentali necessari allo scopo, per il compimento dell'ulteriore percorso previsto dalla normativa applicabile..." e delibera "di ricondurre i procedimenti delle ... varianti al vigente PRG, avviate in anticipazione dei contenuti del regolamento urbanistico, nella procedura di adozione ed approvazione dello strumento urbanistico generale...", "di dare atto che gli elaborati predisposti per le varianti di cui alle lettere a) e b) del punto 2), costituiscono a tutti gli effetti elaborati integrativi del Regolamento urbanistico, pur mantenendo la propria distinzione, mentre i contenuti di cui alle varianti c) e d) vengono assorbiti direttamente nel Quadro conoscitivo e progettuale del Regolamento urbanistico."

Con riferimento alle suddette varianti si esprimono le considerazioni che seguono.

- a) *Parziale variante al PRGC finalizzata al recupero ed alla valorizzazione dell'area e degli immobili dell'ospedale SS Giacomo e Cristoforo e delle strutture complementari localizzate nel Comune di Massa*

In relazione alla *Parziale variante al PRGC finalizzata al recupero ed alla valorizzazione dell'area e degli immobili dell'ospedale SS Giacomo e Cristoforo e delle strutture complementari localizzate nel Comune di Massa* (Accordo di programma: DPGR n. 210/2005 e successive modifiche e integrazioni, ultima revisione approvata con DGR 466 del 9/6/2014 e DPGR 134 del 20/8/2014), si rileva quanto segue: il regolamento urbanistico contiene la documentazione relativa a detta variante in uno specifico allegato 'Variante Ospedale', inoltre il RU inserisce tale previsione nella scheda norma AREC.4.09 - Ospedale San Giacomo e Cristoforo, Utoe 4, di cui all'Allegato A. Si rileva che i contenuti della scheda norma AREC.4.09 differiscono dalla disciplina di cui alla scheda norma dell'allegato Variante Ospedale "Variante al PRGC del Comune di Massa, Accordo di programma approvato con DPGR n. 93 del 27/5/2013 e DPGR n. 466 del 9/6/2014". Tale divergenza si rileva laddove la scheda norma AREC.4.09 alla voce 'Opere o attrezzature e/o di interesse pubblico' inserisce una destinazione d'uso che non è prevista dalla scheda norma dell'accordo di programma, e



che dispone di sottrarre ai 12.000 mq di SUL residenziale, una quota pari a mq 4000 di SUL per edilizia residenziale pubblica "Quota di Ed. Res. Pubblica da sottrarre alla SUL complessiva (mq 12000) pari a mq 4000". A tale riguardo si osserva quanto segue: si ritiene necessario riportare a coerenza la scheda norma AREC.4.09 ai contenuti della scheda norma dell'allegato Variante Ospedale "Variante al PRGC del Comune di Massa, Accordo di programma approvato con DPGR n. 93 del 27/5/2013 e DPGR n. 466 del 9/6/2014", ovvero assicurare l'allineamento tra le previsioni del regolamento urbanistico e quelle dell'accordo di programma. Si evidenzia altresì un ulteriore elemento di non coerenza tra le due schede, laddove la scheda norma AREC.4.09 di RU individua la definizione di un Piano attuativo, quale modalità di attuazione dell'intervento, mentre la scheda norma della variante sottopone l'intervento a Progetto Unitario convenzionato. Anche in questo caso si evidenzia la necessità di riportare a coerenza le previsioni del RU a quelle dell'Accordo di programma, rilevando peraltro come quest'ultimo, condiviso dalle amministrazioni interessate, presenti un livello di progetto già estremamente dettagliato. Infine, poiché la scheda norma e gli elaborati cartografici di RU presentano un livello di approfondimento inferiore rispetto a quello degli elaborati oggetto di accordo di programma, si ritiene altresì necessario disciplinare e prevedere in modo esplicito la prevalenza di quest'ultimi, qualora i contenuti delle norme tecniche e della scheda norma di RU dovessero differire o risultare in contrasto. Con riferimento all'indicazione della Scheda norma di RU che rimanda alla documentazione in possesso degli uffici comunali, relativi alla richiesta di variante presentata dall'azienda USL, si fa presente che tali documenti sono già contenuti dal Regolamento urbanistico all'interno dell'allegato 'Variante ospedale', ed a tale riguardo si richiama la delibera di adozione laddove dà atto che *"gli elaborati predisposti per le varianti di cui alle lettere a) e b) del punto 2), costituiscono a tutti gli effetti elaborati integrativi del Regolamento urbanistico, pur mantenendo la propria distinzione."*

c) Parziale variante al vigente PRGC, Supermercato Esselunga

In relazione alla variante *Parziale variante al vigente PRGC, Supermercato Esselunga (deliberazione GC n. 101/2015)*, preso atto che l'art. 39 comma 3 delle Norme tecniche di Regolamento urbanistico rinvia alla scheda norma *Ambito di trasformazione ARU Esselunga*, vista la scheda ARU 5.21 che prevede la destinazione d'uso Commerciale/direzionale, una sul di nuova edificazione pari a mq 2770, una sul complessiva prevista e comprensiva della nuova edificazione pari a mq 6.675, altezza massima di ml 9,20 e superficie di vendita comprensiva dell'ampliamento pari a mq 4.000, l'attuazione mediante piano attuativo convenzionato esteso a tutta l'area compresa nell'ambito di intervento, visti gli altri parametri urbanistici e indicazioni per la progettazione che in nota recano la dicitura *"Per i necessari approfondimenti si rimanda alla documentazione in possesso agli uffici comunali"*, si osserva che il regolamento urbanistico adottato deve contenere tutti gli elaborati riferiti alla variante in oggetto come contenuti assorbiti nel quadro conoscitivo e progettuale e che gli stessi sono soggetti ad adozione e pubblicazione, ovvero la norma di RU non può limitarsi a contenere rimandi alla documentazione in possesso agli uffici comunali. Con riferimento all'attività procedurale della variante si ricorda che in concomitanza dell'avvio del procedimento della *Parziale variante al vigente PRGC, Supermercato Esselunga (deliberazione GC n. 101/2015)*, il settore scrivente aveva trasmesso con nota 159566 del 14/7/2015 l'apporto tecnico ai sensi dell'art. 17 della l.r. 65/14, di cui si richiamano i contenuti dei quali tenere conto: l'art. 26 comma 1 della LR 65/2014, cita *"Sono soggette alla conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25: a) ...; b) le previsioni di grandi strutture di vendita ..., all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, anche se si sostanziano in interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente."* Si ritiene pertanto necessario che l'Amministrazione comunale accerti se ricorrano le condizioni per assoggettare la proposta d'intervento a conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della legge regionale 65/2014.

Con riferimento a previsioni di grandi strutture di vendita o di medie strutture aggregate, aventi effetti assimilabili a quelle delle grandi strutture, per quanto non espressamente individuate, si ritiene necessario richiamare la Disciplina del Piano di indirizzo territoriale all'art. 30 *"Pianificazione territoriale in materia di grandi strutture di vendita"*, che richiama i criteri rispetto ai quali valutare la sostenibilità a livello di ambito sovracomunale (allegato B della l.r. 65/14), ai fini della previsione di grandi strutture di vendita e aggregazione di medie strutture aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture. Inoltre, visti i contenuti



della documentazione di progetto trasmessi, si ritiene necessario che l'Amministrazione comunale evidenzi ed argomenti gli aspetti di coerenza della variante al PRGC rispetto al Piano Strutturale.

d) *Parziale variante al PRG della Zona industriale Apuana e contestuale variante ricognitiva e di completamento del PLC - Area ex Dalmine*

Con riferimento alla *Parziale variante al PRG della Zona industriale Apuana e contestuale variante ricognitiva e di completamento del PLC - Area ex Dalmine*, si rileva che sia la delibera di adozione di RU, sia la Relazione del Responsabile del procedimento danno indicazione di un avvio del procedimento, mentre da un controllo degli atti, a disposizione di questo settore, risulta che la variante il cui avvio del procedimento è avvenuto con Delibera di G.M. n. 517/2008, sia stata adottata con delibera di C.C. n. 17 del 29/4/2014 ed approvata con delibera di C.C. n. 51 del 5/8/2014 (Burt del 10/9/2014). Si ritiene pertanto necessario che l'AC chiarisca quali siano le motivazioni per cui è stata ricondotta nella procedura di adozione ed approvazione dello strumento urbanistico generale tra le varianti anticipatrici del RU oggetto di avvio del procedimento.

Perequazione e compensazione urbanistica/la Città pubblica

Con riferimento alle previsioni di Regolamento urbanistico inerenti la perequazione e compensazione urbanistica, si richiamano i contenuti della *Relazione tecnica generale* laddove cita *"Il dimensionamento del RU trova la propria legittimazione non tanto dall'essere sostenuto, a monte, dalla previsione del PS quanto dall'essere correlato, attraverso l'applicazione dell'istituto della perequazione e compensazione urbanistica, alla realizzazione delle dotazioni della Città pubblica. L'efficacia applicativa di tale istituto diventa perciò di fondamentale importanza per l'efficacia dell'intera impalcatura progettuale del RU"*. Preso atto dell'importanza strategica attribuita dal piano all'istituto della perequazione per le dotazioni della così detta 'Città pubblica', si richiede se sia stata applicata una metodologia di valutazione dell'efficacia della norma in relazione agli obiettivi da raggiungere, nonché individuate eventuali ipotesi alternative per il reperimento degli standard e dotazione della città, qualora l'intesa 'soggetto pubblico - privato' dovesse venire meno. In tal senso sembra inoltre necessario verificare che il progetto di Città pubblica, proposto e disciplinato dal regolamento urbanistico, sia effettivamente concertato e condiviso dalla cittadinanza nelle varie fasi della partecipazione.

Quanto sopra premesso, allo scopo di garantire il perseguimento della qualità degli insediamenti ed un'organizzazione degli spazi e delle funzioni tale da assicurare la qualità della vita sociale della popolazione, ad esempio con riferimento a percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi di quartiere, parchi urbani, corridoi verdi di connessione ecologica, aree agricole periurbane a valenza multifunzionale.

Articolo 12. Puntualizzazioni, adeguamenti e modifiche non comportanti variante al RU

In merito ai contenuti dell'articolo 12 si ritiene necessario richiamare la coerenza delle norme di regolamento urbanistico alle legge regionale 65/2014, rilevando che già l'art. 21 della stessa disciplina individua la procedura per i casi di aggiornamento del quadro conoscitivo e rettifica di errori materiali.

Articolo 33. Interventi nel tessuto edilizio rado interno alla Utoe 6

La norma riguarda il tessuto insediativo indicato *'TER - tessuto edilizio rado'* nell'area Ronchi Poveromo, di recente formazione e quasi totalmente residenziale, in un contesto che lo stesso RU definisce di significativo valore paesaggistico, ed ulteriormente declinata nella relativa scheda norma ACO.6.01. La norma evidenzia problematicità dell'area sotto il profilo idrogeologico e di non capacità di drenaggio delle acque piovane, subordinando gli interventi al superamento delle criticità idrogeologiche e all'adeguamento delle reti fognarie e di smaltimento delle acque, ovvero alla preventiva definizione di uno *'Schema di assetto delle infrastrutture a rete'*. La norma definisce inoltre come 'finalità' la valorizzazione delle peculiarità paesaggistico ambientali esistenti, evidenziando che i margini per il possibile completamento del tessuto insediativo sono subordinati al rispetto dei valori paesaggistico/ambientali. Premesso quanto sopra si ritiene necessario approfondire gli elementi di quadro conoscitivo rispetto alle tematiche di carattere paesaggistico, sulla base dei quali definire



AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

Data

un'adeguata disciplina d'ambito che in coerenza con il PIT, valorizzi le peculiarità paesaggistico - ambientali esistenti, a garanzia del perseguimento degli stessi obiettivi fissati dalla scheda norma di RU. In relazione alla previsione della scheda norma ACO.6.01 Ronchi Poveromo, che prevede l'attuazione degli interventi previa definizione di un progetto unitario redatto nel rispetto di uno 'Schema di assetto delle infrastrutture a rete', si ritiene necessario subordinare esplicitamente gli interventi di completamento nel tessuto edilizio rado alla preventiva definizione dello Schema di assetto delle infrastrutture a rete.

Si allegano i contributi dei settori competenti:

- Servizi pubblici locali e bonifiche;
- PI Impatti sulle risorse naturali delle attività estrattive e minerarie;
- Energia e inquinamenti;
- Direzione Ambiente ed energia;
- Produzioni agricole vegetali;
- Programmazione porti commerciali, interporti e porti e approdi turistici;
- Contabilità, controllo e investimenti;
- VIA - VAS - Opere pubbliche di interesse strategico regionale.
- P.O. Monitoraggio del PIT, degli strumenti urbanistici degli atti di pianificazione paesaggistica.

Ci riserviamo di fornire ulteriori considerazioni ed i contributi dei competenti settori regionali che potranno pervenire ad integrazione della presente osservazione.

Il funzionario per il territorio
Architetto Lucia Meucci

Il Dirigente
Architetto Antonella Turci