



Allegati

Risposta al foglio
Numero

Oggetto: Comune di Massa (MS)

Variante n. 6 al Regolamento Urbanistico vigente – Adozione ai sensi degli artt. 30 e 32 della LR 65/2014 finalizzata all'introduzione della funzione di commercio all'ingrosso nell'ambito dell'intervento ACO.2.01 – ex Dalmine

Osservazione ai sensi degli artt. 20, 32 e 53 LR n. 65/2014

L'Amministrazione Comunale di Massa (MS), con deliberazione del Consiglio Comunale n. 136 del 13/11/2023, ha adottato la Variante n. 6 al Regolamento Urbanistico vigente finalizzata all'introduzione della funzione di commercio all'ingrosso nell'ambito dell'intervento ACO.2.01 – ex Dalmine ai sensi degli artt. 30 e 32 della LR n. 65/2014 e ha trasmesso la relativa delibera e documentazione con note prot. Reg. n. 0533738 e 0533749 del 23/11/2023.

L'avviso di adozione della Variante è stato pubblicato sul BURT n° 49 del 06.11.2023.

Il presente parere è trasmesso anche ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/2014 nello spirito di sinergia, allo scopo di favorire: «[...] lo scambio delle conoscenze per il miglioramento progressivo della qualità tecnica di tutti gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica e l'omogeneità dei criteri metodologici, nonché per l'efficacia dell'azione amministrativa».

Premessa

Il Comune di Massa è dotato di Piano strutturale (PS) approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 66 del 9/12/2010, pubblicata sul BURT n. 6 del 9/2/2011 e di Regolamento Urbanistico (RU), approvato con deliberazioni del Consiglio comunale n. 142 del 30/7/2019 e 117 del 20/7/2021 (pubblicata sul BURT n. 46 del 17/11/2021).

La Variante in oggetto è costituita dai seguenti elaborati:

A. Relazione generale

1. Inquadramento territoriale
2. Ortofoto
3. Uso del suolo
4. Tessuti insediativi
5. Reti tecnologiche 1: Fognature - Acquedotto
6. Reti tecnologiche 2: Gas metano - Energia elettrica
7. Zonizzazione acustica
8. Vincoli sovraordinati
9. Pericolosità idrogeologica
10. Stralcio RU: tav. QP1
11. Stralcio RU: tav. QP2
12. Planivolumetrico di progetto

B. Scheda ACO.2.01 vigente

C. Scheda ACO.2.01 variata

D. Relazione geologica

E. Scheda di fattibilità vigente

F. Scheda di fattibilità variata



L'area oggetto della Variante faceva parte dell'ex stabilimento Dalmine, all'interno del comparto industriale Apuania - Parco Produttivo incluso nel territorio del C.Z.I.A. L'area risulta, attualmente, ineditata.

L'area si localizza, all'interno del territorio urbanizzato, in corrispondenza dell'incrocio tra via Massa-Avenza e via degli Oliveti e in prossimità dal casello autostradale Massa.

L'oggetto della proposta riguarda la *Variante n. 6 al Regolamento urbanistico per la realizzazione di un nuovo fabbricato da destinare a commercio all'ingrosso all'interno dell'ACO.2.01 – ex Dalmine*; la proposta prevede l'introduzione della categoria funzionale "Commercio all'ingrosso" nella scheda norma ACO 2.0.1:

La Variante non è stata assoggetta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi della LR 10/2010, in quanto l'Autorità competente, valutata la proposta di Variante ed i contributi trasmessi dai soggetti competenti in materia ambientale, ha espresso un provvedimento motivato di esclusione a VAS ai sensi dell'art. 22 della LR 10/2010.

Inquadramento dei contenuti di Variante rispetto al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR)

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR), approvato con DCR n. 37 del 27/3/2015, si configura come l'atto di governo di territorio gerarchicamente posto al vertice del sistema di pianificazione territoriale in Toscana, al quale devono conformarsi i vari livelli di pianificazione provinciale e comunale.

L'art. 20 della disciplina del PIT/PPR dispone che tutti gli atti di governo del territorio da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del PIT/PPR, devono conformarsi alla disciplina statutaria del Piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art. 145 del Codice del Beni Culturali e del Paesaggio.

Il RU vigente del Comune di Massa risulta conformato al PIT-PPR.

Il Comune di Massa ricade nell'Ambito di Paesaggio 02 Versilia e Costa Apuana; le indicazioni di maggior interesse rispetto alla proposta di Variante in oggetto riportate nella Scheda d'Ambito di Paesaggio 02 sono le seguenti:

- Disciplina d'uso - Obiettivi di qualità e direttive:
 - Obiettivo 4 - Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali - Direttive correlate:
Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:
 - 4.1 - evitare ulteriori processi di consumo di suolo, contrastando i fenomeni di dispersione insediativa e l'erosione dello spazio agricolo anche attraverso il riordino degli insediamenti (aree di pertinenza, annessi e viabilità) e il recupero degli edifici e manufatti esistenti;
 - 4.4 - salvaguardare i varchi di accesso e le visuali verso il mare dai viali litoranei e dagli assi storici, favorendo la riappropriazione e fruizione da parte dei residenti dello spazio costiero come spazio pubblico urbano;
 - 4.6 - riqualificare da un punto di vista ambientale e urbanistico le aree produttive e gli impianti di lavorazione del marmo come "aree produttive ecologicamente attrezzate";



4.11 - assicurare che i nuovi interventi siano coerenti con il paesaggio di riferimento per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne l'integrità morfologica e percettiva.

Con riferimento alle Invarianti Strutturali del PIT-PPR, come riportate nella cartografia di piano e nella Scheda dell'Ambito 2 Versilia e Costa Apuana, l'area in oggetto ricade nelle seguenti categorie:

- Invariante Strutturale I – I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici – Sistemi morfogenetici: Morfotipo dell'Alta pianura;
- Invariante Strutturale II – I caratteri ecosistemici del paesaggio – Rete degli ecosistemi: (in parte) Superficie artificiale - Aerea urbanizzata e (in parte) Rete degli ecosistemi agropastorali - Agrosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva;
- Invariante Strutturale III– Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali: Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee - TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA T.P.S.2 Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali;
- Invariante Strutturale IV - I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali: nessuna caratterizzazione.

In considerazione dell'ambito insediativo, per attinenza si riporta il comma 3 dell'art. 28 "La presenza industriale in Toscana" della Disciplina del PIT/PPR: «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».

Si segnala che l'area non risulta direttamente soggetta a vincoli paesaggistici, ma è posta in prossimità con l'area vincolata secondo l'art. 136 del Dlgs. 42/2004 D.M. 08/11/1973 "Dodici piante di pino radicate lungo la strada provinciale Massa-Avenza". Inoltre, l'area ricade in ambito di Sito Inquinamento di competenza di Regione Toscana (SIR) per la quale sono state completate le procedure di bonifica (si rimanda al contributo del settore Bonifiche e "Siti Orfani" PNRR).

Inquadramento dei contenuti di Variante rispetto al Piano Strutturale (PS)

La disciplina del PS relativa alla zona ZIA è contenuta principalmente nelle seguenti disposizioni:

- Art. 10 Gli obiettivi del Piano Strutturale (comma 2)
- Art. 18 Sistema territoriale di pianura:
- Art. 23 Sottosistema funzionale degli insediamenti:
- Art. 42 Invariante delle attività manifatturiere, artigianali e del terziario avanzato
- Art. 43 Invariante delle testimonianze storiche, artistiche, culturali, paesaggistiche e naturali
- Art. 85 Obiettivi, criteri e prestazioni per il Sistema funzionale produttivo
- Art. 117 Attribuzione delle quote di dimensionamento
- Art. 118 Gli interventi che concorrono al dimensionamento del PS
- Art. 121 Unità territoriali organiche elementari
- Art. 123 UTOE n. 2 – Zona Industriale Apuana

Si riportano per maggior interesse ed attinenza all'ambito territoriale ZIA l'art. 85 e 123:

Art. 85 Obiettivi, criteri e prestazioni per il Sistema funzionale produttivo:



«Il PS individua quali obiettivo generali del Sottosistema: [...]

- il rafforzamento della tradizionale identità industriale rappresentata in primo luogo dalla Zona Industriale Apuana e dal comparto del marmo [...]

Il PS, in coerenza con il 2° metaobiettivo – punto 6.3.2 – del Documento di PIT e con le direttive e prescrizioni di cui agli artt. 18 e 19 della Disciplina del PIT afferente l'invariante strutturale della “Presenza industriale”, prevede quanto segue: [...]

- sono privilegiate le localizzazioni di nuove unità insediative per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica dei processi produttivi; [...]

- nella ZIA deve essere rafforzata la caratterizzazione industriale dell'area, favorendo l'insediamento di attività che garantiscono elevati livelli di occupazione ed evitando la parcellizzazione delle aree e l'insediamento di attività non propriamente industriali o artigianali di adeguate dimensioni;

- il RU disciplina le trasformazioni urbanistiche e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto dell'impianto urbanistico originario e delle emergenze architettoniche, ambientali ed infrastrutturali rappresentate in primo luogo dai vecchi complessi industriali sia attivi che dismessi (Dalmine, Pignone, Olivetti, RIV, Bario). In particolare devono essere rispettate le caratteristiche architettoniche degli edifici, il particolare connotato paesaggistico dell'insediamento, i muri di recinzione, le sistemazioni a verde, le aree ed i filari alberati;

- il PS dispone il superamento del criterio d'insediamento nella ZIA basato sui codici ISTAT, prevedendo il solo divieto per nuovi insediamenti industriali chimici, conciari e della produzione della carta».

Art. 123 UTOE n. 2 – Zona Industriale Apuana:

«[...] Obiettivi – Trasformazioni ammissibili – Indirizzi per il RU: Il PS stabilisce i seguenti obiettivi, criteri ed indirizzi per il RU in coerenza con il 2° metaobiettivo – punto 6.3.2 – del Documento di PIT e con le direttive e prescrizioni di cui agli artt. 18 e 19 della Disciplina del PIT afferente l'invariante strutturale della “Presenza industriale” ed in aggiunta a quanto previsto all'Art. 85 della presente disciplina:

- individuazione di soluzioni progettuali e normative di massima flessibilità che consentano il potenziamento dell'industria manifatturiera, con particolare riferimento alle imprese di media e grande dimensione e del terziario connesso e che garantiscano adeguata e sollecita risposta alle esigenze di mercato;

- riqualificazione delle aree dismesse e del sistema infrastrutturale prioritariamente in funzione del superamento del degrado urbanistico, ove presente, per l'insediamento di nuove attività produttive, per la realizzazione delle connessioni ecologiche e per destinazioni funzionali alla mobilità pubblica. [...]».

Si riporta, relativamente al dimensionamento di piano, l'art. 117 “Attribuzioni delle quote di dimensionamento”:

«Il dimensionamento del PS viene attribuito ai Sistemi, Sottosistemi ed UTOE secondo quanto riportato nelle schede facenti parte integrante e sostanziale alle presenti norme (allegato A) ed articolato nelle seguenti funzioni:

- [...]
- 2. industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi; [...]
-

Inquadramento dei contenuti di Variante rispetto al Regolamento Urbanistico (RU)

La Variante presenta modifiche esclusivamente alla scheda norma ACO.2.01 non determinando ulteriori modifiche ad altri documenti e/o elaborati del RU, così come rilevato nella relazione generale (pg. 10).

Nel dettaglio le parti della scheda norma oggetto di modifica ed integrazione sono le seguenti:



- “Dimensionamento e parametri urbanistici”, è stato aggiunto quanto segue: «[...] mq 47924, di cui 4987 possono essere destinati al commercio all’ingrosso (vedi note)».
- “Note”, è stato aggiunto quanto segue: «Limitatamente al lotto 1 (a e b), è ammessa anche la funzione commerciale all’ingrosso e depositi di cui alla lettera f) del sopra citato art. 5».
- “Parametri urbanistici e indicazioni per la progettazione caratteri generali”.
- “Prescrizioni urbanistiche e modalità di attuazione”, sono state apportate varie modifiche nel testo tra cui l’introduzione del punto 9: «Nel lotto 1 (a e b) è ammessa la funzione commerciale all’ingrosso e depositi di cui all’art. 5, lettera f) della Disciplina della distribuzione delle funzioni. I parametri urbanistici da rispettare nella realizzazione dei fabbricati sono quelli validi per i fabbricati industriali».
- È stata aggiunta la “Tabella riassuntiva della nuova edificazione prevista nell’ACO.2.01”.
- È stata aggiunta la rappresentazione “Lotti ACO.2.01 – L’individuazione dei lotti e dei sub-lotti non prescrittiva”.

Si segnala, inoltre, quanto riportato al comma 2 dell’art. 46. “Criteri generali, finalità e funzioni ammesse” delle NTA: «Negli edifici e nelle aree appartenenti al Sistema produttivo della ZIA, in coerenza col PS, sono ammesse tutte le attività e gli insediamenti produttivi riconducibili alla funzione industriale/artigianale (e connesse attività terziarie, direzionali e di servizio) come definite nell’Art. 5, lettera b) della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, con il superamento del criterio d’insediamento basato sui codici ISTAT, fermo restando il solo divieto per nuovi insediamenti industriali chimici, conciari e della produzione della carta. Sono, altresì, escluse dall’area della ZIA le attività di deposito dei materiali lapidei, non direttamente collegate alla lavorazione».

Parere tecnico

Si precisa che i rilievi di seguito rappresentati, nell’ambito delle competenze proprie del settore scrivente, riguardano esclusivamente le parti di Regolamento Urbanistico oggetto del procedimento di Variante.

Sulla base della documentazione pervenuta e dell’istruttoria condotta, si segnala quanto segue:

- la Variante non concorre a conferire un apporto direttamente correlato alle indicazioni strategiche di cui al comma 3 dell’art. 28 della Disciplina del PIT/PPR;
- introducendo nel comparto ZIA un’attività non propriamente industriale/artigianale, la Variante non si pone in linea con l’obiettivo del «[...] rafforzamento della tradizionale identità industriale rappresentata in primo luogo dalla Zona Industriale Apuana e dal comparto del marmo» e con la previsione di rafforzare la «caratterizzazione industriale dell’area, favorendo l’insediamento di attività che garantiscono elevati livelli di occupazione ed evitando la parcellizzazione delle aree e l’insediamento di attività non propriamente industriali o artigianali di adeguate dimensioni» di cui all’art. 85 della Disciplina del PS;
- introducendo nel comparto ZIA un’attività non propriamente industriale/artigianale, la Variante non si pone in linea con l’obiettivo/indirizzo per il RU di individuare «[...] soluzioni progettuali e normative di massima flessibilità che consentano il potenziamento dell’industria manifatturiera [...]» di cui all’art. 123 della Disciplina del PS;
- la Variante non si pone in linea con la prescrizione del c. 2 art. 46 delle NTA del RU in quanto il suddetto comma non esplicita l’ammissibilità dell’attività di commercio all’ingrosso nel comparto ZIA;
- il riferimento alla determinazione dirigenziale relativa al provvedimento motivato di esclusione a VAS riportata nella Relazione Generale (determinazione dirigenziale n. 2128 del 3/9/2021) risulta discordante rispetto al riferimento riportato nella Relazione del RUP ai sensi dell’art. 18 della LR 65/2014 (determinazione dirigenziale n. 349 del 15/2/2022);



- il documento “A8_VINCOLI_SOVRAORDINATI” riporta all’interno dell’ambito territoriale in oggetto l’area di tutela lett. g) comma 1 art. 142 D.Lgs 42/2004 Territori coperti da foreste e da boschi; tale individuazione non corrisponde a quanto riportato nel geoscopio – Regione Toscana – Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, inoltre tale indicazione non è rappresentata e/o segnalata nella scheda norma e nella Relazione generale;
- il documento “A12_PLANIVOLUMETRICO” non è citato nella Relazione generale, perciò risulta difficoltoso comprenderne la natura e il valore da attribuire allo stesso considerando la scala di dettaglio della rappresentazione;
- i paragrafi 3.4.1, 3.4.2, 3.4.3, 3.4.43.4.5, 3.4.6, 3.4.7 della Relazione generale presentano descrizioni di dettaglio che posso essere definite di scala architettonica/edilizia e che, perciò, non risultano necessari rispetto al livello di scala della strumentazione urbanistica e al livello di dettaglio della scheda norma modificata; parimenti al documento planivolumetrico, non è chiaro il valore da attribuire ai paragrafi sopra citati.

Si chiede, pertanto, di:

- verificare i contenuti degli artt. 85 e 123 del PS in quanto l’introduzione della destinazione commerciale all’ingrosso determina un possibile profilo di incoerenza con le disposizioni normative del PS, difatti l’accorpamento della categoria funzionale commercio all’ingrosso con quella industriale e artigianale è contemplata nell’ambito applicativo specifico del dimensionamento di piano ai sensi dell’art. 117, tuttavia non risulta esplicitato che tale accorpamento possa essere considerato esteso in termini assoluti a tutta la disciplina del PS anche in considerazione del combinato disposto del comma 1 e comma 3 dell’art. 99 della LR 65/2014 relativamente alla distinzione delle categorie funzionali e all’individuazione delle aree nelle quali tali categorie possono essere assimilabili;
- valutare l’opportunità di procedere con la modifica del c. 2 art. 46 delle NTA del RU in quanto si profila una condizione d’incoerenza interna allo strumento urbanistico laddove la norma tecnica di attuazione che definisce in modo sitospecifico le attività ammissibili “ Negli edifici e nelle aree appartenenti al Sistema produttivo della ZIA” non contempla in forma esplicita l’attività di commercio all’ingrosso;
- riportare correttamente, in tutti i documenti di Variante, il riferimento alla determinazione dirigenziale relativa al provvedimento motivato di esclusione a VAS;
- trasmettere la determinazione dirigenziale relativa al provvedimento motivato di esclusione a VAS;
- rappresentare, nel documento “A8_VINCOLI_SOVRAORDINATI”, il vincolo paesaggistico di cui alla lett g) comma 1 art. 142 D.Lgs 42/2004 in forma corretta e coerente con il database regionale della Cartografia del PIT/PPR;
- chiarire la natura e il valore da attribuire al documento “A12_PLANIVOLUMETRICO” valutandone l’attinenza in considerazione della tipologia di procedimento urbanistico assunto;
- chiarire la natura e il valore da attribuire ai paragrafi 3.4.1, 3.4.2, 3.4.3, 3.4.43.4.5, 3.4.6, 3.4.7 della Relazione generale valutandone l’attinenza in considerazione della tipologia di procedimento urbanistico assunto.

*Per il Responsabile del Settore Sistema informativo e
Pianificazione del territorio*

Il Dirigente

Dott. Enrico Vignaroli



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE URBANISTICA E
SOSTENIBILITÀ

*Settore Sistema Informativo e Pianificazione del
territorio*

AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

ID 95655

Il Funzionario referente per l'istruttoria
arch. Luca Di Figlia
La Responsabile Titolare di Incarico di E.Q. Toscana Nord e Centro Est
arch. Lucia Meucci

AOOGRT/PD Prot. 0004600 Data 04/01/2024 ore 12:23 Classifica C.010.020.
Questo documento è copia dell'originale informatico predisposto e conservato presso l'Amministrazione scrivente (d.lgs. 82/2005).